

Компенсаційне фінансування відновлення пошкодженого агресором житлового фонду



СЕРГІЙ ВОЛКОВ

Президент УНІА
Голова АРЖК

Загальна інформація

- ❖ За останніми підрахунками, загальні втрати вже сягнули 350 млрд доларів США. Сукупні втрати житлового фонду можуть бути на рівні \$140 млрд, без врахування збитків у формі витрат на знесення будинків і розчищення завалів, втрати домашнього майна
- ❖ В США подано законопроект про конфіскацію на користь України заарештованих резервів ЦБ РФ в обсязі \$300 млрд. В інших юрисдикціях також розпочався процес щодо пошуку законних способів конфіскації на користь України заморожених та арештованих активів РФ та російських олігархів.
- ❖ Особливого значення набуває обрання правильної фінансової стратегії щодо відновлення житлового фонду та оптимального інструментарію для її реалізації. Стратегії, яка дозволить провести компенсаційні виплати постраждалим, забезпечивши цільове використання коштів та прозорий фінансовий механізм, прийнятний і зрозумілий для партнерів та донорів.

Мета Програми

- ❖ Комплексне організаційно-правове забезпечення компенсаційного механізму, за яким:
 - ✓ Право постраждалих осіб щодо розпорядження компенсаційними коштами за умови їх цільового використання на відновлення та ремонт
 - ✓ Ефективний механізм залучення коштів з донорських та партнерських джерел.
 - ✓ Дієвий механізм фінансування робіт з будівництва житла та капітального ремонту з контролем цільового використання коштів
- ❖ Програма організації фінансування відновлення житлового фонду, що базується на компенсаційному механізмі, не є комерційним проектом і потребує державного фінансування на покриття трансакційних витрат та комісійної винагороди уповноважених банків та Укрфінжитла.

- ❖ Заявленої мети можливо досягти через «монетизацію» прав на компенсацію за допомогою Компенсаційних сертифікатів з наступним їх групуванням у пули для випусків забезпечених ними цінних паперів. Такі структури називаються *сек'юритизацією*.
- ❖ Сутність сек'юритизаційних цінних паперів полягає в передаванні майбутніх грошових надходжень за сек'юритизованими активами на користь власників цих паперів. В даному випадку, до інвесторів або донорів (які придбали папери) переходитиме і право вимоги до РФ в порядку регресу.
- ❖ Сплачені за папери кошти спрямовуватимуться на ескроу рахунки постраждалих для цільового фінансування відновлення та ремонту житла не очікуючи сплати репарацій.
- ❖ Цей підхід має також сприяти стабілізації економіки в період війни за рахунок зростання обсягів платоспроможного попиту на виробництво будівельних матеріалів та виконання будівельно-монтажних та ремонтних робіт.

Окремі складові підготовки Програми

- I. **Формулювання концепції та стратегії**
- II. **Прийняття спеціального законодавства**
 - I. **Грошова оцінка масштабів руйнувань**
 - II. **Оформлення постраждалим компенсаційних сертифікатів**
 - III. **Сек'юритизація пулів з компенсаційних сертифікатів**
 - IV. **Залучення донорського та інвестиційного фінансування**
 - V. **Фінансування будівельно-монтажних робіт**

Стратегічні засади щодо напрямку грошового потоку

- ❖ Залучення донорського фінансування через трастовий Фонд United24 можуть успішно використовуватись для відновлення транспортної інфраструктури, інженерних мереж та виробничих потужностей.
- ❖ Пряме фінансування з трастових фондів не зовсім придатне для компенсаційних програм, спрямованих на численних постраждалих приватних осіб і можуть містити корупційні ризики на регіональному рівні, що викликатиме недовіру з боку зовнішніх партнерів.



- ❖ В Україні поки немає вживаних в ЄС чітких правил, за якими має здійснюватися фінансування житлового будівництва та які захищають покупців житла від шахрайства через заборону прямого авансованого залучення коштів забудовниками, які отримують оплату лише за виконані роботи.

Стратегічні засади щодо напрямку грошового потоку (2)

- ❖ В Україні немає спеціалізованої інституції на кшталт *Банку Розвитку*. Проте, нещодавно створене і добре капіталізоване «Укрфінжитло», яке має ширший (ніж банки) спектр функціональних можливостей, що робить з нього центральну ланку в організації фінансування відновлення житлового фонду, спираючись на існуючу розгалужену банківську мережу яка забезпечуватиме безпосереднє фінансування відновлювальних робіт.
- ❖ Функціонал фінансуючих будівельні проекти банків природньо узгоджується з функцією банків агентів-ескроу, що забезпечують цільове використання компенсаційних коштів.



- ❖ Якість та справедлива вартість будівельно-монтажних робіт мають забезпечуватись вільним доступом іноземних проектних та будівельних компаній до тендерів щодо відбору підрядників. Цей фактор матиме позитивний вплив на обсяги донорського та інвестиційного фінансування.

Концептуальні засади

Концепція полягає в наступних підходах до вирішення завдання фінансування відновлення зруйнованого житлового фонду:

- ❖ **Персоналізований підхід**, за яким кожна постраждала особа отримує компенсацію на суму завданої шкоди.
- ❖ **Рівноправний підхід**, за яким право на компенсацію не обмежується за соціальними ознаками постраждалих або технічними параметрами зруйнованого житла.
- ❖ **Регіональний підхід**, за яким органи місцевого самоврядування отримують права та повноваження що забезпечені фінансуванням;
- ❖ **Цифровий підхід**, за яким усі процеси, починаючи від технічних обмірів руйнування, обрахунків втрат та фінансування відновлюваних робіт, здійснюються в єдиній інформаційно-аналітичній базі даних, яка зберігатиме документальні підтвердження руйнування.
- ❖ **Цільовий підхід**, за яким використання компенсаційних коштів здійснюється виключно за цільовим призначенням - на будівництво та ремонт житла та прибудинкової інфраструктури.
- ❖ **Консолідований підхід**, за яким зібрані базисні сертифікатні пули слугуватимуть для залучення донорського та інвестиційного фінансування.

Прийняття спеціального законодавства

Потребує законодавчого врегулювання наступне:

- ❖ Джерелом компенсацій визначаються майбутні репарації з боку РФ
- ❖ За власниками (фізичними та юридичними особами) закріплюється право грошової вимоги в обсязі нанесеної шкоди або повної вартості знищеного житла та нежитлових приміщень.
- ❖ Об'єкти руйнувань є здані в експлуатацію багатоквартирні будинки, приватні житлові будинки, садиби та дачні будинки.
- ❖ Порядок компенсації інвесторам у незавершене потребуватимуть інших окремих нормативних актів з урахуванням застосованих схем фінансування, їх прозорості та легальності.

Певні недоліки проекту закону №7198

- ❖ Не до кінця зрозумілий фінансовий механізм врегулювання матеріальних втрат та збитків в частині форми надання компенсацій за зруйноване житло (грошовими коштами чи будівельними роботами).
- ❖ Містить доволі складне документування та не зовсім чіткий порядок взаємодії постраждалих з органами місцевої влади.
- ❖ Не визначені форми та джерела суверенного фінансування, яке базуватиметься на відступленні державі постраждалими своїх прав вимоги до РФ. Не містить норм, якими визначаються способи залучення донорського та інвестиційного фінансування у житловий сектор та засоби контролю за витрачанням наданих коштів.
- ❖ Не передбачені конкурентні можливості для залучення проектних та будівельних компаній походженням з партнерських юрисдикцій.

Прийняття спеціального законодавства (2)

- ❖ Запроваджується вид цінних паперів, знаний як сертифікат про заборгованість (*Certificates of Indebtedness**) - Компенсаційний сертифікат.
- ❖ Визначається порядок оформлення сертифікатів та їх погашення коштами з умовою цільового використання на будівництво та ремонт житлового фонду. Визначається порядок передачі сертифікатів у спадок та довірче управління банкам.

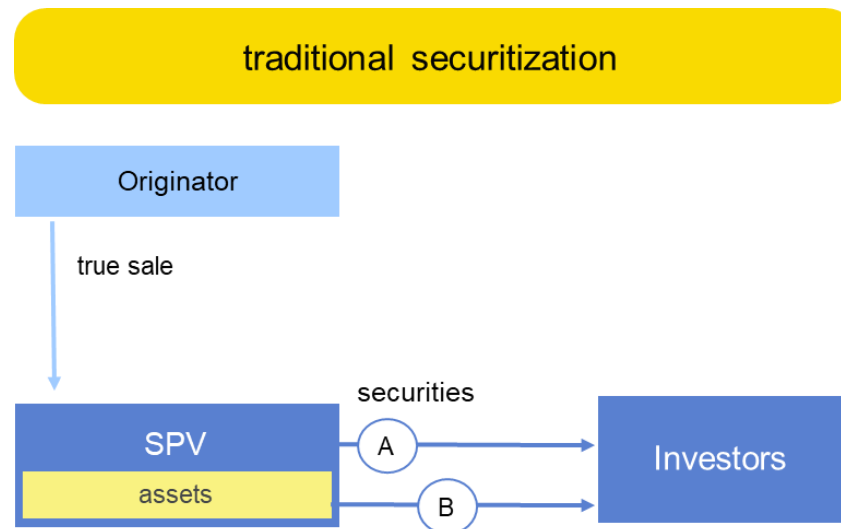
*- Випуски *Certificates of Indebtedness* практикувались урядом США у критичні для існування країни періоди (війни та фінансові кризи). Фактично, такі сертифікати є письмовою обіцянкою повернути борг після закінчення кризи або війни (після завершення судових процедур щодо сплати репарацій).

Удосконалення сек'юритизаційного законодавства

- ❖ У 2005 році, за фінансування WB, було розроблено та прийнято Закон «Про іпотечні облігації», яким було визначено порядок сек'юритизації іпотеки (Mortgage Backed Security).
- ❖ Спроба поширення сек'юритизації на інші (не іпотечні) фінансові активи була у 2015 році на виконання «Програми реформування фінансового сектору», а саме було розроблено та зареєстровано законопроект №2784 «Про облігації, забезпечені відокремленими активами».
- ❖ Після прийняття Парламентом ЄС Регламенту (ЄС) № 2017/2402 від 12 грудня 2017 року «Про встановлення загальних рамкових умов для сек'юритизації та створення спеціальних вимог для простої, прозорої та стандартизованої сек'юритизації» проект №2784 було вдосконалено підготовкою проекту «Про сек'юритизацію», що регулює випуски цінних паперів, забезпечених базисними пулами з фінансових активів та грошових вимог (*Asset-Backed-Securities*).

Стандартні норми сек'юритизаційного законодавства

- ✓ Формування забезпечувального (базисного) пулу з активів, які відповідають встановленим вимогам.
- ✓ Забезпечення цілісності сек'юритизаційного пулу та забезпечення грошового потоку, якого він генерує на користь власників сек'юритизаційних паперів.
- ✓ Обмежена правоспроможність та податковий нейтралітет емітента - установи спеціального призначення (SPV). Його віддаленість від банкруцтва.
- ✓ Розмежування повноважень та відповідальності не пов'язаних між собою професійних учасників сек'юритизації- адміністраторів та сервісних установ що прийматимуть платежі і обслуговуватимуть базисні активи.



Інформаційно-аналітична база даних та програмне забезпечення

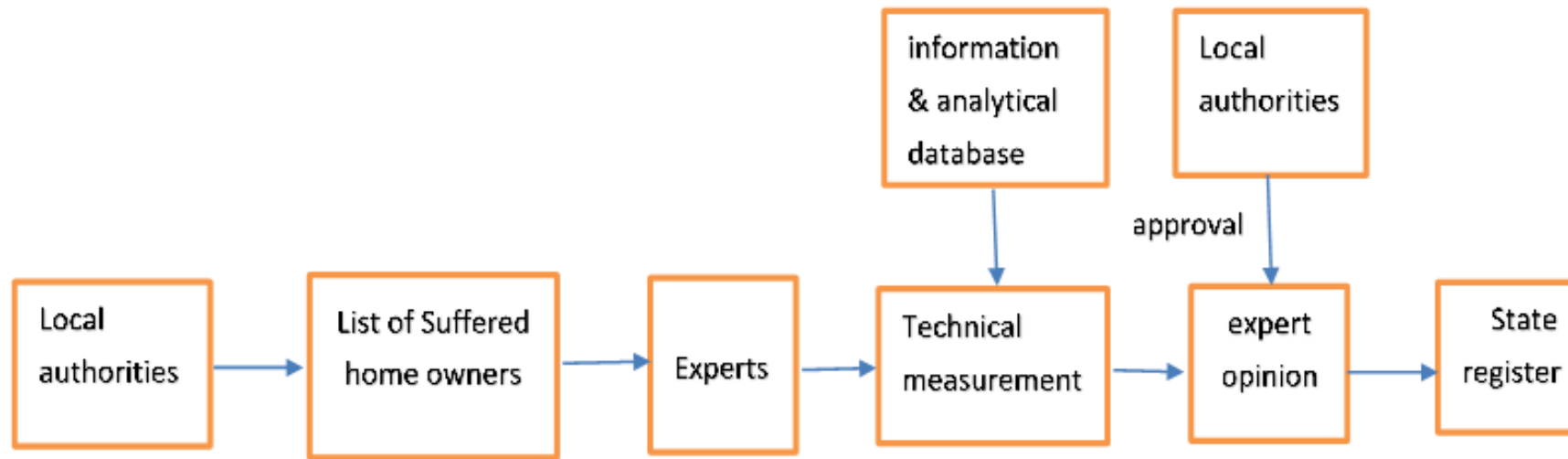
- ❖ Важливими факторами є застосування централізованого програмного забезпечення - Інформаційно-аналітичної платформи з базою даних руйнування житлового фонду з персоніфікованим доступом до всіх процесів відбудови, яка здатна забезпечувати супровід, нагляд та контроль за всіма процесами відбудови. Подібну платформу розроблено у державній будівельній корпорації «Укрбуд», принаймні, її можна швидко адаптувати для цілей цієї програми.
- ❖ Аналітична складова має вміщати технічні та вартісні характеристики багатоповерхової житлової нерухомості, які дозволитимуть застосовувати алгоритми визначення вартісних обсягів руйнування для їх «монетизації» через видачу компенсаційних сертифікатів. Забезпечення обміну з Порталом «Дія», базою даних Фонду державного, Мінрегіонбуду, земельного кадастру, а також даних з інших джерел.
- ❖ Для окремих будинків та садиб залучаються виконавці, на яких покладається внесення в базу даних результатів технічних замірів виконаних експертами на місці розташування нерухомості та складання експертних висновків. Оплату підготовки та роботи експертів, а також їх оснащення, має здійснюватися централізовано за рахунок спеціальної субвенції місцевим бюджетам

Технічні обміри руйнування та пошкодження житлової нерухомості

- ❖ Органи місцевого врядування готують списки постраждалих осіб, визначають графіки проведення експертиз, організовують роботу експертів та затверджують Експертні висновки.
- ❖ Обсяг руйнування та пошкодження багатоповерхової забудови може визначатися без виїзду на місце розташування, а експертний висновок готується на основі інформації та фото внесених власниками майна у Портал «ДІЯ», даних БТІ та з інших джерел. Висновок може врахувати фактичну вартість ремонтних робіт, замовлених або виконаних постраждалими власноруч.
- ❖ Експертизу пошкодження приватного житла в окремих будинках та садибах, яке вимагає капітального ремонту або реконструкції, здійснюється за місцем розташування.
- ❖ Експертиза для знищеної нерухомості (без можливості ремонту) проводиться з метою визначення компенсації витрат на знесення.

Експертні висновки

- ❖ Сума компенсації визначається у доларах США.
- ❖ Експертні висновки зберігатимуться в інформаційно-аналітичній базі даних та у спеціальному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.



Порядок оформлення компенсаційних сертифікатів

- ❖ Компенсаційний сертифікат є бездокументарним неемісійним цінним папером. Термін обігу - до погашення коштами, без визначення точної дати.
- ❖ Засобом Порталу (або додатку) «ДІЯ», кожній постраждалій особі повідомляється про кількість належних їй сертифікатів та уповноважений банк у якому буде їх оформлено та відкрито рахунок-ескроу на який будуть зараховуватися кошти компенсації.
- ❖ Оформлення компенсаційного сертифікату здійснюється у спеціальному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на підставі попередньо внесеного у цій розділ затвердженого Експертного висновку.
- ❖ Оформлення Компенсаційних сертифікатів покладається на відповідальні посадові особи уповноважених банків. Сформовані в реєстрі Компенсаційні сертифікати підписуються електронним підписом постраждалої особи (або її представником) та посадовою особою банку.

Передача Компенсаційного сертифікату в довірче управління

- ❖ Передача Компенсаційного сертифікату в довірче управління або іншій особі здійснюється шляхом вчинення передавального індосаменту за електронними підписами першого власника сертифікату (постраждалого) та представника банку. Новому власнику сертифікату - іншій фізичній особі (спадкоємцю) відкривається рахунок ескроу, а відкритий попередньому власнику закривається.
- ❖ Власники Компенсаційних сертифікатів, після їх оформлення, передають їх уповноваженим банкам в довірче управління, на умовах довірчої власності. Метою довірчого управління є отримання та зарахування на рахунки-ескроу бенефіціарів коштів у розмірі номінальної вартості переданих в управління сертифікатів.
- ❖ Передані уповноваженим банкам в довірчу власність сертифікати знерухомлюються на їх рахунках в цінних паперах, відкритих в депозитарній установі.

Особливості для зруйнованої житлової нерухомості, обтяженою іпотекою

- ❖ Для повністю зруйнованого житла, яке перебувало в іпотеці, кошти компенсації розподіляються між позичальником та кредитором.
- ❖ При розподілі компенсаційних коштів за зруйноване житло, пріоритет надається позичальнику за іпотечним кредитом. Він має отримати суму, еквівалентну його власному внеску разом з коштами сплаченими в порядку погашення основного зобов'язання (тіла кредиту). Сума що залишається спрямовується в погашення іпотечного кредиту.
- ❖ Укрфінжитло може вдосконалити програму «Доступна іпотека» в частині надання банками пільгових іпотечних кредитів на рахунки-ескроу постраждалих позичальників для фінансування відновлювального будівництва, на заміну погашеного (за рахунок компенсації) кредиту.
- ❖ Фінансування будівництва має бути забезпечене достатніми джерелами депонованими на рахунках-ескроу постраждалих осіб. Тому, дешеву іпотеку Укрфінжитла доцільно застосовувати і для будівельних об'єктів де кількість майбутніх власників новобудови менша запланованої за проектом. Тобто коштом Укрфінжитла долатиметься нестача фінансування за рахунок «Доступної іпотеки».

Сек'юритизація компенсаційних сертифікатів

Сек'юритизація компенсаційних сертифікатів потребує участі не пов'язаних між собою учасників в особі:

- ❖ Спеціальної юридичної особи - емітента (SPV – special-purpose-vehicle),
- ❖ Оригінатора (ініціатора), який відступає активи до SPV
- ❖ Адміністратора (спонсора), який організовує випуски, веде реєстри активів забезпечення та складає звітність за SPV та проводить розрахунки з власниками паперів.
- ❖ Сервісного платіжного банку-ескроу
- ❖ Аудитора

В даному випадку може обійтися спрощеною структурою, яка не потребує участі рейтингових агенцій та додаткового хеджування ризиків шляхом траншування випусків на субординовані серії та присвоєння їм рейтингів.

Сек'юритизація компенсаційних сертифікатів (2)

- ❖ Роль Оригіатора – ініціатора сек'юритизації полягатиме в консолідації великої кількості Компенсаційних сертифікатів для їх передачі емітенту(SPV) у якості пулу забезпечення. Таку роль має виконувати Укрфінжитло.
- ❖ Сертифікати передаватимуться Укрфінжитлу уповноваженими банками, які прийняли їх в довірче управління на умовах довірчої власності.
- ❖ Спеціальна юридична особа SPV (створена під кожний окремий випуск) виконує функції технічного балансоутримувача пулу забезпечення та емітента сек'юритизаційних цінних паперів. Її функціонал виконуватиметься адміністратором та сервісним платіжним банком-агентом ескроу.
- ❖ Однотраншеві випуски сек'юритизаційних цінних паперів забезпечуються пулами з компенсаційних сертифікатів за регіональними ознаками. Таке структурування випусків за населеними пунктами відповідатиме намірам донорів фінансувати відновлення певних постраждалих міст (Буча-Ірпінь, Харків, Бородянка, Чернігів, тощо).
- ❖ Цінні папери випускаються як безвідсоткові і номінуються в доларах США.

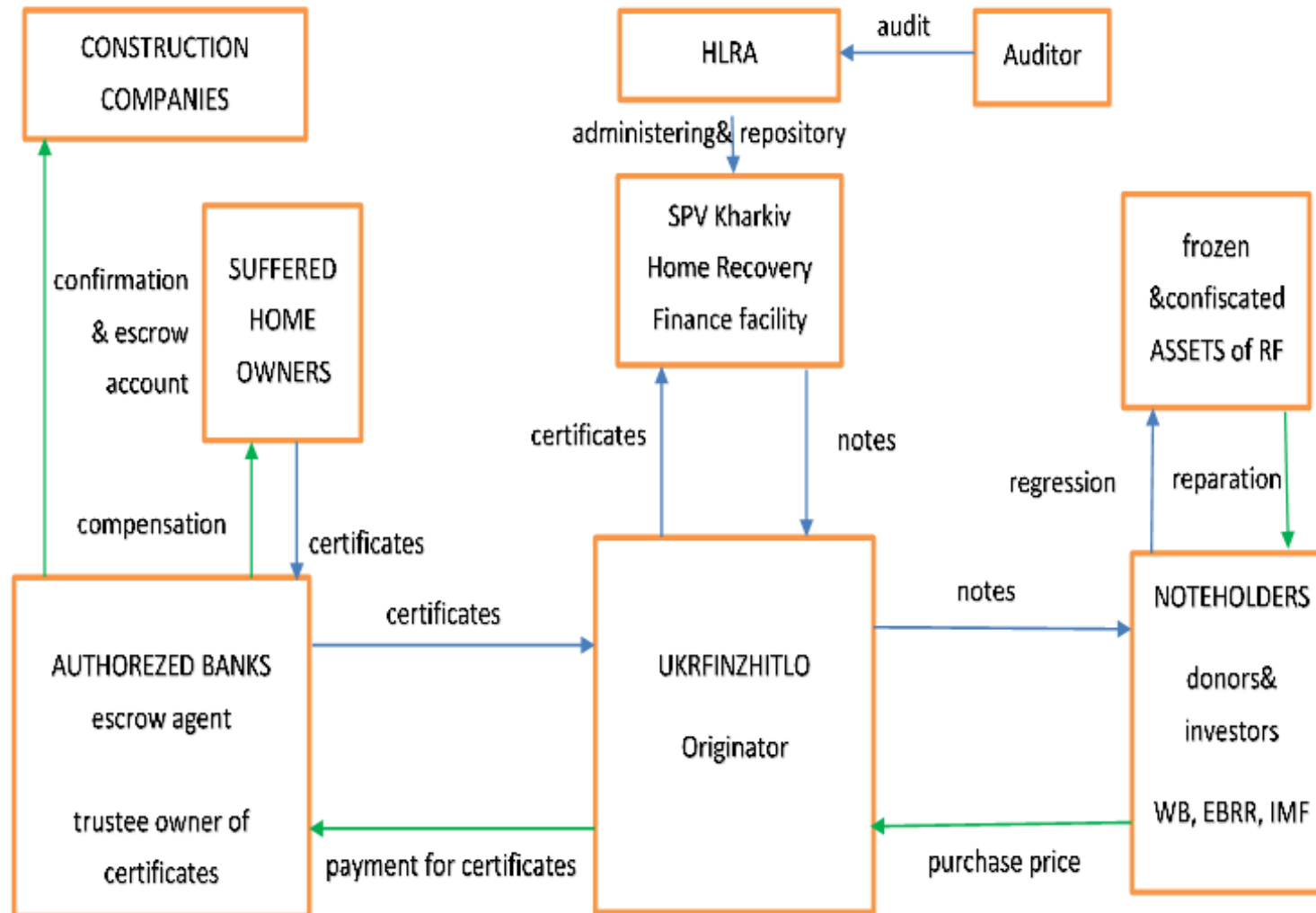
Сек'юритизація компенсаційних сертифікатів (3)

- ❖ Адміністратор організовує за SPV облік та звітність, веде розрахунки з власниками цінних паперів, зберігає інформацію (репозиторій).
- ❖ Адміністратор має бути банком або спеціалізованою на сек'юритизації профільною установою. Таку функцію має виконувати дочірня фінансова компанія державних банків - Агентство по рефінансуванню житлових кредитів (Home Loan Refinance Agency), яке спеціалізується на сек'юритизації іпотеки і має практичний досвід облігаційних випусків.
- ❖ Функція сервісних платіжних банків покладається на уповноважені українські банки, які відкрили ескроу-рахунки постраждалим від руйнування житлового фонду. Уряд має наполягати на участі, принаймні, державних банків, які не мають стояти осторонь в період найтяжчого випробування для України.

Сек'юритизація компенсаційних сертифікатів (4)

- ❖ Проведення сек'юритизації Компенсаційних сертифікатів складається з наступних кроків:
 1. оформлення та передача сертифікатів у довірчу власність уповноваженим банкам-ескроу;
 2. консолідація сертифікатів Укрфінжитлом у забезпечувальні пули;
 3. створення SPV з передачею їй сертифікатних пулів в забезпечення випусків сек'юритизаційних цінних паперів;
 4. первинне технічне розміщення цінних паперів Укрфінжитлу в порядку розрахунку за передані сертифікати;
 5. продаж Укрфінжитлом сек'юритизаційних цінних паперів донорам та інвесторам.
 6. зарахування коштів від продажу на ескроу-рахунки постраждалих осіб в уповноважених банках;
 7. цільове фінансування відновлювальних робіт.

Сек'юритизація компенсаційних сертифікатів (5)



Фінансування будівельно-монтажних робіт

- ❖ В Україні поки відсутні усталені в світі форми фінансування житлового будівництва, за якими обмежуються можливості забудовників користуватися грошми покупців за ще не збудоване житло. Найбільш поширеною формою такого фінансування є участь банків агентів-ескроу, які перераховують будівельникам задепоновані на ескроу-рахунках кошти покупців лише за певних умов. Такими умовами є підтвердження обсягів виконаних робіт.
- ❖ Українські банки практично не фінансують будівництво і не мають досвіду супроводження будівельних проектів. Разом з тим, не буде великою проблемою розпочати таку діяльність, залучивши сюрвеєрів або найнявши штатних експертів зі сфери будівництва та ремонту для проведення контрольних обмірів. Саме до такої практики звикли іноземні будівельні компанії і не викликатимуть складнощів в українських підрядників також.
- ❖ Позитивним наслідком запровадження Програми має стати зростання обсягів безпечного фінансування та підвищення якості будівельної продукції в наслідок ринкової конкуренції.

Залучення донорського та інвестиційного фінансування

- ❖ Канцлер Німеччини Олаф Шольц і президентка Європейської комісії Урсула фон дер Ляєн заявили, що для відбудови України має бути створений свій "план Маршалла", у якому Європейський Союз відіграватиме особливу роль.
- ❖ З ініціативи Комітету зі східноєвропейських економічних відносин, 50 європейських експертів склали досьє з детальними пропозиціями щодо економічного розвитку України. Згідно цих пропозицій, кожна країна-донор повинна зберегти контроль над власними проектними коштами для забезпечення прозорості та підзвітності.
- ❖ Є цілком очікуваним, що ще однією обов'язковою умовою донорського фінансування стане вимога щодо залучення іноземних підрядників з країн-донорів.
- ❖ Позитивним аспектом є те, що у слід за партнерським донорським фінансуванням з країни «антипутинської» коаліції цілком можливе залучення інвестиційного, яке базуватиметься на вже апробованих фінансових механізмах. Майбутні грошові потоки, джерелами яких мають бути наявні заморожені (заарештовані) активи РФ та російських олігархів можуть отримати інвестиційну привабливість стосовно придбання сек'юритизаційних цінних паперів з доходами у разі дисконтованих продажів ринковим інвесторам.

Заключні положення

- ❖ Ініціатива, яка базується на звичних та загально прийнятих у розвинутих країнах підходах до обрання інструментів та способів фінансування (яким є сек'юритизація та умовне депонування ескроу), може бути позитивно сприйнята партнерами та донорами і серйозно вплинути на обсяги фінансування.
- ❖ В разі зміни політичного керівництва в РФ, яка погодиться на добровільні репарації на користь України, умови та терміни викупу РФ сек'юритизаційних цінних паперів (з наступним погашенням) можуть бути узгоджені з кредиторами за принципами Паризького клубу,.
- ❖ Запровадження Програми матиме не аби який позитивний ефект у соціально-політичному сенсі з відчуттям справедливості і дбалою піклування про своїх громадян з боку української влади.

Дякуємо за увагу!

office@unia.kiev.ua

