

## Глава 9

# КОМБИНИРОВАННОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### 9.1. Финансирование за счет корпоративных заимствований и векселей

Одной из распространенных форм привлечения средств граждан и юридических лиц в строительство объектов недвижимости стал *выпуск облигационных займов*. Участниками такой схемы выступают заказчик, заемщик-эмитент, финансовый агент (организатор) и кредитор. При этом функции кредитора (в отличие от всех других моделей финансирования недвижимости) выполняет тот, кто желает приобрести объект недвижимости. В качестве эмитента могут выступать государственные органы, юридические лица, имеющие отведенный в установленном порядке земельный участок под строительство, необходимую проектную документацию и права на осуществление строительства. Возможно совмещение функций заказчика и эмитента. Организаторами могут быть инвестиционные банки, назначаемые эмитентом для подготовки и проведения всех операций, связанных с выпуском облигационного жилищного займа на условиях гарантированного размещения всего объема выпуска. Одной из главных функций организатора обычно является поиск кредиторов (как юридических, так и физических лиц).

В развитых странах процент облигационных займов финансового рынка (в том числе направленных на финансирование недвижимости) составляет, как правило, от 10...15 до 60...65, что свидетельствует о важной роли облигаций как альтернативного источника финансирования инвестиционных процессов на рынке недвижимости.

Заимствования на фондовом рынке удобны для девелоперов прежде всего тем, что не надо заботиться о залоге (банковский кредит без залога не получить). Но для мелких и средних компаний выпуск облигаций – слишком за-

тратное мероприятие. И деньги для малоизвестного заемщика получаются слишком дорогими.

*Облигация* – это ценная бумага, удостоверяющая отношения займа между владельцем и выпустившим ее лицом. Главное достоинство облигации состоит в том, что она позволяет, не перераспределяя собственность на недвижимость, аккумулировать средства инвесторов и обеспечивать развитие жилищного сектора рынка недвижимости.

При схеме облигационного жилищного займа граждане имеют возможность постепенно накапливать средства на приобретение жилья путем покупки облигаций. Накопив необходимый пакет облигаций, гражданин вправе обменять его на жилье соответствующей площади. Как правило, облигации жилищного займа дают право на приобретение жилья в домах, построенных муниципалитетом. Облигации жилищного займа могут иметь кратко-, средне- и долгосрочный периоды обращения.

Эмитент может погасить облигации денежными средствами исходя из рыночной стоимости  $1 \text{ м}^2$  общей площади построенного жилья; жильем и обменом на облигации последующих серий. Каждая облигация дает право на получение определенного количества площади жилья (не менее  $0,1 \text{ м}^2$ ). Срок их обращения может достигать 30 лет. В России предельный срок – 10 лет. Цена облигаций устанавливается на основе себестоимости строительства и индексируется в соответствии с изменением стоимости строительства жилья. При отказе от приобретения жилья облигации выкупаются по текущей номинальной цене. Недостатком такой схемы является ее конкретный адресный характер, что не всегда удобно для жителей.

Частный случай облигационного займа с целью финансирования жилищного строительства – это выпуск и продажа накопительных жилищных сертификатов (ЖС). По схеме организации применение ЖС для финансирования жилищного строительства является разновидностью договоров долевого участия, но с более высокой ликвидностью и обязательной индексацией номинальной стоимости. Номинальная стоимость жилищного сертификата устанавливается в

единицах общей площади жилья, а также в его денежном эквиваленте. Схема индексации определяется при выпуске ЖС и остается неизменной в течение определенного срока действия.

*Жилищный сертификат* – это ценная бумага, которая соответствует стандартам Минюста и прошла регистрацию в Федеральной службе по финансовым рынкам (ФСФР). Она дает право купить жилплощадь в понравившемся доме. По правилам ФСФР гражданин после приобретения сертификатов на 30% площади квартиры может зарезервировать за собой конкретную квартиру и по договору с застройщиком докупить ЖС до 100% площади квартиры.

ЖС – инструмент промежуточный. Его введение способствует прозрачности рынка: эмитенты проходят проверку на финансовую надежность, аудиту подлежат также строительная и проектная документация дома.

Большинство застройщиков предпочитают облигации использовать для привлечения средств. При всей внешней схожести сертификатов и облигаций между ними есть существенная разница: облигации привязаны к строительной организации, а сертификаты – к строящемуся объекту недвижимости. Главное достоинство ЖС – его прозрачность и понятность для покупателя ценной бумаги.

ЖС могут быть привлекательны не только для мелких инвесторов, стремящихся защитить свои средства от инфляции и получить прибыль на росте стоимости бумаг, но и для крупных инвестфондов.

Жилищный сертификат можно рассматривать как бескупонную облигацию с возможностью натуральной формы погашения. Он представляет собой высоколиквидную ценную бумагу, дающую право на получение от 0,1 до 1 м<sup>2</sup> жилья определенного качества и местоположения в строящемся или реконструируемом доме.

По сравнению с ипотекой ЖС имеют следующие преимущества:  
отсутствует угроза выселения при утрате платежеспособности;  
не требуется постоянного внесения ежемесячных платежей, обременительных для семейного бюджета;

цена сертификата ниже цены 1 м<sup>2</sup> жилья, тогда как приобретение жилого объекта недвижимости через схемы ипотечного кредитования увеличивает его стоимость зачастую в 2-3 раза;

сертификаты можно приобретать постепенно, по мере появления свободных денежных средств, ипотека же накладывает долговременные и жесткие ограничения на семейный бюджет.

Жилищные сертификаты дают владельцам право на получение жилья в домах, под которые эмитент производит эмиссию. При этом банк может размещать сертификаты на рынке ценных бумаг, беря на себя роль финансового агента между эмитентом и покупателем, одновременно становясь поручителем (гарантом) возвратности средств в случае провала проекта строительства. Поручителем по ЖС может быть и страховая компания.

Доход по ЖС существует в натуральной или денежной форме. *Натуральный доход* получается при погашении их жилыми объектами недвижимости соответствующей площади, а *денежный* – при погашении по цене строительства 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта, построенного на средства от продажи сертификатов.

Поскольку погашение сертификата происходит из расчета одна ценная бумага – единица площади жилого объекта недвижимости, эмитент ЖС может использовать нетрадиционные формы предоставления объектов:

обмен жилого объекта недвижимости меньшей площади на объект большей площади с передачей эмитенту ЖС в количестве, равном разнице между площадями;

предоставление льготных условий продажи пакетов ЖС.

В процессе строительства объекта недвижимости ЖС можно свободно покупать и продавать. Если купленных сертификатов недостаточно, чтобы получить жилой объект в момент сдачи первой очереди строительства, они подлежат погашению.

Жилищный сертификат можно трактовать как безвозмездную жилищную субсидию. Об этом свидетельствует ряд программ федерального и регионального значения, реализуемых на территории России.

Практика подтвердила, что предоставление бюджетных субсидий на приобретение жилья с использованием государственных жилищных сертификатов является наиболее эффективной формой исполнения государством обязательств по обеспечению граждан жильем.

*Государственный жилищный сертификат* – это именное свидетельство на получение безвозмездной субсидии для приобретения жилого объекта недвижимости, а не ценная бумага, поэтому его нельзя передавать другим лицам. В отличие от обычного ЖС государственный сертификат имеет срок действия.

В России в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 гг. принята и действует подпрограмма «Государственные жилищные сертификаты», цель которой – обеспечение постоянным жильем семей военных, уволенных или увольняемых со службы. Жилищный сертификат предоставляется не имеющим жилья для постоянного проживания военнослужащим и сотрудникам силовых ведомств, уволенным со службы по следующим причинам: выход на пенсию, состояние здоровья, организационно-штатные мероприятия, переселение из закрытых военных городков. При этом общая продолжительность службы должна быть не менее 10 лет.

Государственным заказчиком по реализации данной подпрограммы является Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному комплексу – Росстрой. В реализации подпрограммы участвуют все территориальные банки Сбербанка России и их отделения. Организация выдачи жилищных сертификатов и формирование очереди граждан поручены федеральным и региональным органам исполнительной власти.

Каждый участник подпрограммы «Государственные жилищные сертификаты» дает письменное согласие на участие в ней и на исключение из очереди на улучшение жилищных условий. При покупке жилья, стоимость которого

выше размера субсидии по сертификату, гражданину необходимо привлечь собственные денежные средства или взять кредит в банке.

## **9.2. Финансирование за счет привлеченных средств (долевое строительство)**

Как известно, этот способ финансирования жилищного строительства был разработан в Санкт-Петербурге в 1995 г. Тогда это стало выходом из тупика, поскольку прекратилось бюджетное финансирование строительных проектов, перестали строить и на средства ЖСК, а банковские кредиты оказались недоступными из-за крайне высоких процентов. Пять лет жилищное строительство на 95% финансировалось исключительно за счет средств дольщиков. Теперь основной бедой стали срывы сроков строительства и двойные продажи. Многие люди, продав старое жилье, в течение нескольких лет не могут въехать в новое.<sup>1</sup>

Все это стало возможным потому, что взаимоотношения участников долевого строительства до вступления (с 01.04.2005 г.) в действие федерального закона от 30.12.2004 г. № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» регулировались не законом, а договором.

По существу, долевые схемы финансирования строительства жилья строились на добросовестности руководителя строительной организации, и отсутствие нормативного акта, регулирующего правоотношения в долевом строительстве, приводило к значительным нарушениям.

Этот закон регулирует отношения, «связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и возникновением у участников долевого строи-

---

<sup>1</sup> На начало 2007 г. в стране насчитывалось более 80 тыс. обманутых дольщиков.

тельства права собственности на объекты долевого строительства, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства». При этом закон допускает возможность привлечения средств граждан в строительство многоквартирных домов только застройщиком и только в соответствии с федеральным законом «О жилищных накопительных кооперативах» № 215-ФЗ от 30.12.2004 г.

Закон вводит в гражданский оборот новый, не поименованный в ГК РФ, вид договора – *договор участия в долевом строительстве (ДДУ)*. Предметом этого договора является обязательство застройщика самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом или иной объект недвижимости и по окончании строительства передать соответствующий объект долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязана уплатить определенную договором цену и принять объект.

ДДУ заключается в простой письменной форме. Этот договор, как и соглашение об уступке прав, вытекающее из него, *подлежат государственной регистрации*.

Особые требования закон предъявляет к действиям застройщика, предшествующим заключению ДДУ. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства только при соблюдении следующих требований:

- получение разрешения на строительство;
- опубликование проектной декларации и/или размещение ее в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет). При этом декларация должна быть опубликована не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения договора с первым участником долевого строительства;
- предоставление проектной декларации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также в орган, уполномоченный Правительством РФ осуществлять государст-

венное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства объектов недвижимости;

- осуществление государственной регистрации права собственности застройщика или договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства.

До исполнения указанных условий заказчику запрещается рекламировать строительство объекта. При несоблюдении этих условий застройщиком в случае заключения ДДУ на строительство многоквартирного дома с гражданином последний вправе требовать от застройщика «немедленного возврата переданных ему денежных средств, а также уплаты предусмотренных ст. 395 ГК РФ процентов в двойном размере на сумму этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков».

Подчеркнем, что застройщиком может стать не любое лицо, владеющее землей, а лишь то, которое располагает определенным размером собственных денежных средств. Требования к этому размеру, порядок его расчета и нормы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика в соответствии с законом должно определить Правительство РФ.

Разрешение на строительство выдают уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления (в зависимости от градостроительного регламента).

*Застройщик* – это «юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, имеющие в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство».<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> ФЗ № 213 от 30.12.2004 г. «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».

*Объект долевого строительства* – это «жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства».

*Проектная декларация* должна включать информацию о застройщике: фирменное наименование, место его нахождения, режим работы, государственную регистрацию, сведения об учредителях, величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года. Закон обязывает застройщика многие из этих документов представлять для ознакомления любому обратившемуся лицу, в том числе учредительные документы, отчетность о финансово-хозяйственной деятельности по установленным формам, бухгалтерские балансы, аудиторское заключение за последний год осуществления предпринимательской деятельности.

*Застройщик обязан* передать участнику долевого строительства объект, качество которого соответствует условиям договора. При нарушении условий о качестве объекта и передаче объекта с недостатками, которые делают его непригодным для использования, застройщик обязан устранить эти недостатки. Форма устранения недостатков может быть предусмотрена договором, но только из вариантов, установленных законом. Если договором не установлены формы устранения недостатков, то дольщик по своему выбору вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора и возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Предоставленный для строительства объекта недвижимости *земельный участок, принадлежащий застройщику* на праве собственности или праве аренды, и *строящийся на нем объект недвижимости* в силу закона считаются находящимися в залоге у дольщиков с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Указанным залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по договору:

- возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законом и/или договором;
- уплата дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с договором или законом.

Если до заключения застройщиком договора с первым дольщиком земельный участок и/или объект «незавершенки» был передан в залог в качестве обеспечения иных обязательств застройщика, привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

- первоначальным залогодержателем имущества должен являться банк;
- от банка должно быть получено согласие на удовлетворение требований за счет заложенного имущества в соответствии со специальными требованиями нового закона.

Финансирование жилищного строительства возможно через ДДУ, или с помощью жилищно-накопительных кооперативов. Поддержав дольщиков, новый закон довольно ощутимо ограничивает деятельность застройщиков, требуя от них выполнения обязательств, которых ранее не существовало. Например, жестко ограничиваются сроки сдачи строящегося жилья, которые очень сложно выполнить в силу различных обстоятельств.

В связи с этим строительные организации стали разрабатывать альтернативные схемы финансирования строительства жилья:

1. Предварительный договор купли-продажи квартиры с последующим заключением основного договора купли-продажи после ввода дома в эксплуатацию.

2. Приобретение векселя на сумму стоимости квартиры с одновременным заключением договора о намерениях, в котором указано, что по истечении срока векселя (примерно в течение полугода после сдачи дома госкомиссии) будет заключен договор переуступки прав.

Безусловно, эти схемы легальны, но они основываются только на доверии к застройщику. Последний в дальнейшем может не заключить договор переуступки права, а просто вернуть деньги (без всяких процентов) и продать квартиру по более высокой цене, тем более что в соответствии с законодательством вексель может быть оплачен только деньгами, а вексельная схема гарантирует возврат денег без процентов, но не квартиру.

Есть еще одна проблема: под предварительный договор (так же, как и под вексель) ни один банк не выдаст ипотечный кредит.

Все это свидетельствует о незавершенности поиска схем финансирования жилья.

### **9.3. Накопительные и потребительские схемы**

Строительные сберегательные кассы (ССК) появились в конце XVIII в. в немецких шахтерских поселках. Это обусловлено тем, что если для строительства одного дома требовалось 10 тыс. денежных единиц, а каждый желающий обзавестись собственным жильем мог сэкономить за год только 1 тыс., то жилье он мог построить лишь через 10 лет. При объединении сбережений десяти желающих один из них мог приобрести жилье уже через год, второй – через два года и т. д.

Гражданин открывает в ССК счет (строительный сберегательный вклад) и копит на нем деньги. На этот счет начисляются небольшие проценты и государственная премия (20% от ежегодного взноса, но не более 14 тыс. р. в год). Для накопления используются «материнский капитал» и жилищные сертификаты.

Заемщик ежемесячно вносит определенную часть оговоренной суммы. Когда общая сумма взносов плюс проценты с капитала достигают 50% огово-

ренной суммы, заемщик получает от банка всю сумму, причем недостающие 50% он получает в кредит на «улучшение жилищных условий». Очередность определяется долей вклада по отношению к кредиту и сроком, на протяжении которого вкладчик делает взносы.

Приобретаемое жилье остается в залоге у ССК. Ставка по займу не может превышать проценты по вкладу более чем на 3%, стройсберкасса, располагая свободными средствами, может приобретать государственные ценные бумаги РФ или развитых иностранных государств, а также покупать ипотечные ценные бумаги. ССК разрешено выпускать собственные облигации.

Последняя европейская тенденция – объединение нескольких кредитных учреждений с использованием единой технологии работы с заемщиком, что ведет к увеличению сроков кредитования. Поясним на примере. При объединении интересов ипотечного банка и ССК заемщик берет одновременно «два кредита», которые гасит последовательно: сначала – кредит ССК (в течение первых 12...14 лет), а затем — ипотечного банка.

Система ССК – это финансовый инструмент накопления и приобретения жилья в рассрочку, т. е. альтернатива финансовой системе по строительству жилья за счет собственных накоплений. Стройсберкассы – это специализированный банк с ограниченным перечнем банковских операций. Надзор за деятельностью ССК осуществляет Банк России.

Возможные плюсы – отсутствие необходимости подтверждать доход заемщика; минусы – существование периода накопления средств заемщика в стройсберкассе.

По схеме ССК действуют и жилищно-накопительные кооперативы.

*Жилищно-накопительный кооператив (ЖНК)* создается для приобретения комнаты, квартиры или индивидуального дома, гаража либо места для парковки. В отличие от ЖСК, который, как правило, создавался для строительства одного дома, жилищно-накопительный кооператив «работает» с разными домами, приобретая жилье для пайщиков на первичном и вторичном рынках. Кроме того, он может сам выступать в качестве застройщика или участника строитель-

ства. В своей деятельности кооператив руководствуется федеральным законом от 30.12.2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах», в котором прописаны права общего собрания членов ЖНК по контролю за действиями правления. Установлен государственный контроль за деятельностью ЖНК, его финансовой устойчивостью и правильным направлением денег.<sup>1</sup> Этот контроль возложен на Федеральную службу по финансовым рынкам (ФСФР). Для предотвращения злоупотреблений четко разделены взносы на приобретение жилья и на содержание кооперативов (это разные счета и разные статьи). Законом установлен минимальный срок накопления – один год.

По закону пайщик должен накопить минимальную часть взноса (не менее 30 % от стоимости жилья), после чего кооператив добавляет к этой сумме 30 % из собственных средств, а на остальные 40 % берет для пайщика банковский кредит и выделяет ему квартиру. Человек может сразу в нее заселиться, но, пока он полностью не рассчитается с кооперативом, квартира будет находиться в собственности ЖНК. Де-факто жилищно-накопительные кооперативы в России существовали и раньше, но их деятельность не была достаточно урегулирована. Назывались такие кооперативы по-разному, однако регистрировались, как правило, в форме ЖСК, хотя «работали» не с одним домом и занимались не только строительством.<sup>2</sup> Закон о ЖНК четко сформулировал критерии этого вида деятельности, и теперь все кооперативы, использующие жилищно-накопительные схемы, обязаны регистрироваться в качестве ЖНК.

Чтобы ЖНК не «увязли» в строительстве на стадии котлована и не направляли все деньги на возведение одного дома, закон № 215-ФЗ ограничил участие кооператива в новом строительстве. На эти цели разрешается направлять не более 30% средств, если ЖНК участвует в новом строительстве в качестве застройщика или дольщика.

---

<sup>1</sup> ЖНК ежеквартально представляет в ФСФР отчет о соблюдении нормативов оценки финансовой устойчивости.

<sup>2</sup> Например, крупнейший в России башкирский кооператив, в котором состояли более 30 тыс. членов, совмещал функции ЖСК, ЖНК, обслуживающей организации и управляющей компании, что недопустимо.

Каких-либо преимуществ, кроме более низких процентов, чем при классической ипотеке, у ЖНК нет. Однако для вступления в ЖНК не требуется подтверждение доходов, необходимое при ипотеке. Достаточно написать заявление о том, какую квартиру вы хотите приобрести, и вовремя вносить взносы. Все остальные проблемы решает кооператив. Но, как уже говорилось, член кооператива не является собственником жилья, пока полностью не выплатит его стоимость.

*Жилищно-строительный кооператив* относится к потребительской сфере, где реализуется процесс строительства жилья с постепенным преобразованием в товарищества собственников жилья. Эта схема существовала задолго до появления долевого строительства, ее суть состоит в целевом назначении вложенных гражданами средств. Гражданин вступает в кооператив и начинает оплачивать свой пай, за которым забронирована конкретная квартира. Некоторые застройщики предусматривают рассрочку платежей в течение четырех лет после приемки объекта госкомиссией. Схема должна строиться только по потребительскому принципу, возможная организационно-правовая форма – кооператив или другая модель потребительского общества, но здесь не должно быть хозяйственной деятельности, оказания услуг и т. д.

При приобретении объекта недвижимости через участие в кооперативе снижаются накладные расходы. Однако в этом случае объект недвижимости становится собственностью кооператива и, как следствие, возникают сложности при оформлении его залога.

#### **9.4. Лизинг объектов недвижимости**

В хозяйственной деятельности понятие «лизинг» трактуется достаточно широко. В большинстве случаев под лизингом понимают долгосрочную аренду машин, оборудования, транспортных средств и сооружений производственного назначения.

Основу лизинга составляет передача имущества во временное пользование, а вспомогательную роль выполняют отношения по купле-продаже имущества. Они предшествуют передаче имущества в пользование, а в ряде случаев, если пользователь приобретает имущество в собственность, могут завершить весь комплекс отношений лизинга после окончания договор.

Стержнем любой лизинговой сделки является финансовая, точнее, кредитная операция. Лизингодатель оказывает пользователю своего рода финансовую услугу: приобретает имущество в собственность за полную стоимость и за счет периодических взносов в конечном счете возмещает эту стоимость. Поэтому лизинг принято рассматривать как одну из форм кредитования основных фондов.

Существенной особенностью лизинга является отделение права пользования имуществом от права владения им. Лизингодатель сохраняет за собой право собственности на передаваемое имущество, тогда как право его использования переходит к лизингополучателю. За обладание этим правом он производит согласованные лизинговые платежи. После окончания срока лизинга объект остается собственностью лизингодателя.

В ряде случаев в договоре лизинга может быть предусмотрено право лизингополучателя на покупку объекта после истечения срока договора. В этом случае к нему после оплаты объекта лизинга переходит и право собственности на него.

Объектами лизинга могут быть здания и сооружения производственного назначения (пассивная часть основных производственных фондов) и жилье.

Лизинг объектов недвижимости – реальная возможность завладеть имуществом без огромных единовременных вложений собственных средств. К тому же ликвидность объектов недвижимости для лизинговых компаний является гарантией возврата вложенных средств.

Можно выделить следующие преимущества лизинга объекта недвижимости:

1. Ежемесячные лизинговые платежи оплачиваются в течение срока лизинга из суммы доходов, которые принесет эксплуатация объекта.

2. Сохранение ликвидности объекта недвижимости в течение всего инвестиционного срока позволяет лизингополучателю использовать свободные средства более широко.

3. Лизинговые платежи списываются на производственные затраты, что приводит к уменьшению налогооблагаемой прибыли лизингополучателя в период действия договора.

4. Лизинг предполагает кредитование по заранее оговоренной ставке.

5. При лизинге договором предусматривается удобная для лизингополучателя схема финансирования, когда затраты на приобретение объекта недвижимости (имущественного комплекса) могут погашаться после получения выручки от реализации товаров, произведенных на предприятии (имущественном комплексе), взятом в лизинг.

6. При покупке требуется 100 % собственных средств, а лизингополучатель имеет право на 100 %-ное финансирование за счет заемных средств. Однако на практике лизингодатели требуют от лизингополучателя аванс в 10...30 %.

7. Приобретение коммерческой недвижимости в лизинг облегчает налоговое бремя компании за счет ускоренной амортизации предмета лизинга с коэффициентом, не превышающим 3. В результате появляется возможность реально сэкономить на налогах на имущество и прибыль.

8. Полученные на основе лизингового соглашения основные средства производства позволяют уменьшить инвестиционный риск и риск, связанный с моральным износом объекта лизинга.

9. Страховку объекта лизинга может оплачивать лизингодатель. Это позволяет включить стоимость страховки в лизинговые выплаты и таким образом уменьшить размер единовременно отвлекаемых средств лизингополучателя.

10. Лизинг повышает гибкость принятия решений в строительной организации. В то время как при покупке существует альтернатива только «да» или «нет», при лизинге пользователь может путем выбора типа лизингового согла-

шения, срока лизинга, остаточной стоимости и т. д. более точно рассчитать свои возможности.

11. Административные издержки лизингополучателя меньше, чем при покупке (например, в случае финансового лизинга налог на объект недвижимости выплачивает лизинговая компания). При некоторых формах лизинга (например, при лизинге с полным набором услуг) лизингополучатель экономит не только на управленческом персонале, но и на обслуживающих службах.

12. Лизинговой компании обычно легче обеспечить дальнейшее использование бывших в употреблении средств производства, чем отдельной (самостоятельной) фирме, что особенно важно для производств, требующих частой технической модернизации.

Однако лизинг имеет и ряд недостатков:

1. Получить в лизинг объект недвижимости может организация, работающая на рынке не менее года, так как за меньший срок трудно выяснить ее реальную платежеспособность.

2. Невозможно заключить сделки лизинга с объектами с незавершенным строительством, так как необходимым условием оформления договора является наличие свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

3. При финансовом лизинге имущественного комплекса технические средства (оборудование) могут устареть, а лизинговые платежи не прекращаются до конца действия договора.

4. При оперативном лизинге общая его стоимость может быть больше из-за включения в комиссионное вознаграждение дополнительных рисков лизингодателя.

Есть еще одна важная деталь, которая заставляет лизинговые компании внимательнее присматриваться к лизингу объектов недвижимости. Недвижимость постоянно растет в цене и не теряет ликвидности на вторичном рынке. Если одна из сторон договора расторгнет его в судебном порядке и объект недвижимости будет возвращен лизингодателю, лизинговая компания может реа-

лизовать здание (или помещение) на вторичном рынке и заработать на этом, если, конечно, объект недвижимости изначально был ликвидным.

Финансовая аренда объектов недвижимости имеет преимущества и для лизинговых компаний. Такой бизнес является высоко доходным, а риск лизингодателя потерять предмет лизинга минимален. Так, если недобросовестный лизингополучатель станков может перевезти их куда угодно и спрятать, то в случае с объектами недвижимости это невозможно.

В большинстве случаев используется такая схема: лизинговая компания приобретает объект недвижимости и одновременно оформляет право на землю под ним, после чего земля и здание передаются лизингополучателю. Но земля не может быть предметом лизинга по закону. В таком случае можно либо оформлять смешанный договор аренды земли, либо заключить отдельно договор аренды и договор лизинга.

Менее популярен и фактически противоречит закону вариант, когда здание передается в лизинг, а земля под ним остается в аренде или в собственности лизингодателя. Но законодательство предписывает передать арендодателю право аренды на землю (или иное право). О лизинге законодатель такой нормы не предусмотрел.

Несмотря на эти недостатки, лизинг является надежным механизмом инвестирования в объекты недвижимости.

## ПРАКТИКУМ

### Ответьте на вопросы теста:

1. Средства, привлеченные в результате выпуска и продажи акций это:
  - а). Финансовые ресурсы
  - б). Собственные источники финансирования
  - в). Внешние источники
  
2. К инвестициям, осуществляемым федеральными, региональными, и местными органами власти это:
  - а). Частные инвестиции
  - б). Иностраные инвестиции
  - в). Совместные инвестиции
  - г). Государственные инвестиции
  
3. Субъектами инвестиционной деятельности в сфере недвижимости являются:
  - а). Инвесторы
  - б). застройщики
  - в). поставщики
  - г). Посреднические организации
  - д). все перечисленные пункты
  
4. В качестве инвесторов могут выступать:
  - а) Физ. лица
  - б). Юр.лица
  - в). а)иб).
  
5. К исполнителям работ относятся:
  - а) Изыскательские организации
  - б).Инжиниринговые фирмы
  - в).Институциональные инвесторы
  - г). только а) и б)
  
6. Финансовые инвестиции подразделяются на :
  - а)Прямые и косвенные
  - б). Капиталообразующие и инвестиции в НМА
  
- 7.Прямые инвестиции это:
  - а). Ценные бумаги
  - б).Кредиты
  - в). Трастовое инвестирование
  
- 8.Основная форма вложения инвестиций в объекты недвижимости:
  - а). Частное финансирование
  - б).Смешанное
  - в) Иностранное
  - г). Государственное
  
9. Кредит предоставляется на основе :
  - а) Гласности, доверия, доходности

- б). Конфиденциальности, срочности, достоверности
- в). Срочности, платности, возвратности

10. Признаки банковского кредита:

- а). Срок погашения
- б). Способ погашения
- в). целевое назначение
- г). Критерии заемщиков
- д). Все пункты

11. Кредитору выгоднее оставить заложенное имущество у должника, создав ему условия для выполнения обязательств. Это называется:

- а)Заклад
- б) Залог
- в). Ипотека
- г). Фидуциарная сделка

12. Как поступают с аннулированной закладной:

- а). Хранят в архиве органа, осущ. гос. регистрацию ипотеки
- б). Оставляют залогодателю
- в). Уничтожают

13.Имущество или другие ценности, которые служат обеспечением займа это

- а)Кредит
- б)Залог
- в).Ипотека

14. Должник по обеспеченному ипотекой обязательству

- а). Погашает долг, переводя средства на счет законного владельца.
- б). Погашает долг законному владельцу
- в). Лицу, письменно уполномоченному законным владельцем на осуществление прав по закладной
- г). Б) и в)

15. Залог недвижимости с целью получения денежной ссуды это

- а). Ипотека
- б). Ипотечный кредит
- в). Закладная
- г). Все пункты

16. Ипотека - это вид залога, при котором закладываемое имущество:

- а) передается в руки кредитора
- б). не передается в руки кредитора
- в). передается в руки 3 лица

17. Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по договорам:

- а). аренды
- б). займа
- в). Купли-продажи
- г). Только а) и в)
- д). Все перечисленное

18. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга:
- а) полностью
  - б) в части, предусмотренной договором об ипотеке
  - в) в двойном размере
  - г) а или б
19. Предметами ипотеки могут быть:
- а) объекты недвижимости
  - б) транспортные средства
  - в) водные объекты
  - г) а и в
20. Вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с ее принадлежностями, если:
- а) данные принадлежности неотделимы от предмета ипотеки
  - б) ценность предмета ипотеки существенно снижается при отделении предметов
  - в) так предписано в договоре
  - г) иное не предусмотрено договором
21. Допускается ипотека имущества, принадлежащего залогодателю на правах:
- а) владения
  - б) собственности
  - в) пользования
  - г) распоряжения
22. Предмет ипотеки определяется в договоре наименованием, описанием и местонахождением
- а) описание не требуется
  - б) подробным внешним описанием
  - в) описанием, достаточным для идентификации объекта
  - г) подробным описанием внешнего вида и технических характеристик
23. Стороны договора об ипотеке могут поручить оценку предмета ипотеки:
- а) только банку, предоставляющему ипотечный кредит
  - б) независимой профессиональной организации
  - в) залогодателю
  - г) залогодержателю
24. Если обеспечиваемое ипотекой обязательство будет исполняться по частям, в договоре указывают:
- а) сроки и размеры платежей
  - б) условия, позволяющие определить размеры платежей
  - в) сроки платежей, их размеры могут быть любыми, но не меньше установленного объема
  - г) а или б
  - д) а или в
25. Орган, осуществляющий гос. регистрацию залога предприятия в целом, обязан передать сведения о регистрации залога:
- а) органам государственной регистрации
  - б) органам, ведущим поземельную книгу
  - в) органам статистики

г) юридической организации, занимающейся делами залогодателя

26. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента:

- а) его подписания
- б) его составления
- в) его государственной регистрации
- г) передачи его сторонам данного договора

27. Если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной, то:

- а) нотариусу вместе с договором предоставляется закладная
- б) нотариусу вместе с договором предоставляется копия закладной
- в) закладная должна быть переоформлена
- г) нотариус выписывает новую закладную, а старая считается недействительной

28. Право залога на заложенное имущество возникает:

- а). С момента заключения договора об ипотеке
- б). Спустя 3 суток с момента заключения договора об ипотеке
- в). Спустя месяц с момента заключения договора об ипотеке
- г). Спустя 3 месяца с момента заключения договора об ипотеке

29. Возможна ли последующая ипотека

- а). она разрешается
- б). разрешается, если она не запрещена предшествующим договором
- в). запрещается

30. При заключении договора об ипотеке залогодатель обязан предупредить залогодержателя об известных ему правах третьих лиц на предмет ипотеки:

- а). да, обязан
- б). Не обязан
- в). Обязан предупредить в письменной форме
- г). Обязан предупредить в письменной форме через нотариуса

31. Общая сумма двух объявленных кредитов при второй ипотеке не превышает

- а). 50-60% новой продажной стоимости объекта
- б). 60-70%
- в). 70-80%
- г) 80-85%

32. В отечественной практике последующая ипотека не может применяться если

- а). Одни и те же лица являются сторонами в предшествующем и последующих договорах
- б). Сторонами являются третьи лица
- в). Только одной стороной является третье лицо

33. Залогодатель обязан сообщать каждому последующему залогодержателю до заключения с ним договора о последующей ипотеке сведения обо всех существующих ипотеках данного имущества:

- а). да, обязан
- б). не обязан
- в). обязан это предусмотрено договором об ипотеке

34. Изменение предшествующей ипотеки запрещается если:
- а). Сторонами являются третьи лица
  - б). Одной из сторон является третье лицо
  - в). Сторонами являются одни и те же лица
35. Ипотечный рынок бывает
- а). 1 уровневый
  - б). 2 уровневый
  - в). а и б
36. В РФ действует
- а). 1 уровневый ипотечный рынок
  - б). 2 уровневый ипотечный рынок
  - в). а и б
37. Как свидетельствует опыт развитых стран, без федеральной поддержки ипотечное кредитование развиваться
- а). невозможно.
  - б). возможно
38. Одноуровневая ипотечная система используется
- а). только в России
  - б). только в Германии
  - в). только в США
  - г.) нет верного ответа
39. В двухуровневой модели участвуют:
- а). заемщик, кредитор;
  - б). заемщик, кредитор, посредник;
  - в). никто из вышеперечисленных;
40. Формированию ипотечного кредитования в России мешают:
- а). экономические факторы;
  - б). законодательные факторы;
  - в). социально-экономические факторы, нормативно- законодательные;
41. Кредитное учреждение имеет право:
- а). предоставить кредит вкладчику;
  - б). осуществлять фиксированные платежи;
  - в). выпускать ценные бумаги;
42. Залогодатель-это...
- а). ипотечные кредиторы;
  - б). инвестор;
  - в). заемщик;
43. Ипотечные кредиторы- это...
- а). залогодержатели;
  - б). заемщики;
  - в). государственное предприятие;

44. Кредитами с «шаровым платежом» являются кредиты:
- а). предусматривающие ежемесячные равновеликие выплаты;
  - б). при которых основные выплаты осуществляются в последние месяцы кредитования;
  - в). предусматривающие постепенное возрастание суммы ежемесячных платежей к концу срока кредитования;
45. Поручителями могут быть...
- а). юридические лица;
  - б). физические лица;
  - в). юр. и физ. лица;
46. Ипотекой называется:
- а). вид кредита;
  - б). вид залога недвижимости;
  - в). страховая организация;
47. Субъект управления системой регионального развития жилищного строительства- это...
- а). банк;
  - б). инвестиционная компания;
  - в). фонд;
48. Коэффициент П/Д не должен превышать:
- а). 55%
  - б). 11%
  - в). 30%
49. Жилищное инвестирование-это...
- а). самостоятельный вид инвестирования, который включает инструменты и технологии накопления, финансовые источники, финансовых инвесторов и посредников;
  - б). долгосрочная ссуда с выплатой % по кредиту;
  - в). система мероприятий по изучению состояния земель;
50. Из сколько этапов состоит система жилищного инвестирования:
- а). одного этапа;
  - б). нескольких;
  - в). а и б;
51. Цель этапов жилищного инвестирования заключается в следующем:
- а). обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости;
  - б). аккумуляция инвестированного капитала и инвестирования в создание объектов недвижимости;
  - в). изучение территории;
52. К классическим схемам жилищного инвестирования относятся:
- а). одноуровневая, двухуровневая, схема строительного кредита;
  - б). немецкая, американская, японская;
  - в). схема строительного кредита, немецкая, схема долевого строительства;
53. Установить соответствие дат и событий:
- а). Императрица Елизавета учредила государственный банк, который выдавал дворянам ссуды под залог населенных имений;(1754)
  - б). создан государственный заемный банк;(1786)

в).создан Центральный банк Российского поземельного кредита;(1873)  
(1786г,1873г,1754г)

54. Одноуровневая схема ипотечного кредитования предусматривает связь заемщика и кредита при помощи:

- а). ипотечных и ссудно-сберегательных банков;
- б). строительного кредита;
- в). ипотечных банков;

55.Возможно ли использование переводного векселя для финансирования строительства жилья?

- а).да;
- б).нет;
- в).с учетом специальных допущений;

56.Срок одноуровневой схемы ипотечного кредитования составляет:

- а).18-20лет
- б).1-12лет
- в).1-5лет

57. «Квалифицированные жилищные кредиты» получили распространение:

- а).в Испании;
- б).в Аргентине;
- в).в России;

58. Год создания Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию

- а).2000г;
- б).1996г;
- в).1993г;

59.Данная схема предназначалась для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия:

- а). «ретрокредитинвест»;
- б). «фьючерсинвест»;
- в). «форвард- кредитинвест»;

60.Субъект управления системой регионального развития жилищного строительства- это...

- а).банк;
- б).инвестиционная компания;
- в).фонд;

61.Фонд-это...

- а).специальный орган по финансированию, организации строительства жилья и возврату кредитов залогодателям;
- б).ценная бумага, отвечающая по форме требованиям закона;
- в).залог объекта недвижимости, с целью получения ипотечного кредита;

62. Госстрой России осуществляет:

- а).координацию формирования и последовательного проведения государственной политики в сфере развития ипотечных рынков в России;
- б).взаимодействие со средствами массовой информации;
- в).управление фондом;

63. В схеме строительного кредита для жилищного инвестирования используются следующие виды капитала:

- а). заемный капитал строительной организации;
- б). собственный капитал заемщика;
- в). заемный капитал заемщика;

64. В «Комбинвест» входит:

- а). личный целевой вклад;
- б). адресные субсидии местных органов власти;
- в). краткосрочный заем;
- г) все перечисленное

65. Реализация программы «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» предполагает:

- а). улучшение жилищных условий;
- б). создание рынка закладных и облигаций;
- в). все перечисленное;

66. Ипотечное кредитование не может развиваться без:

- а). федеральной поддержки;
- б). погашение кредита;
- в). риэлтерской организации;

67. Какие механизмы используются фондами развития жилищного строительства для создания для обеспечения граждан необходимым жильём :

- а ) долгосрочного кредитования
- б ) краткосрочного кредитования
- в ) ипотека

68. Фонд развития жилищного строительства создаётся :

- а ) как субъект подчинения в системе регионального развития жилищного строительства
- б ) как субъект управления системой регионального развития жилищного строительства
- в ) как объект управления системой государственного развития жилищного строительства

69. Для участия в жилищном строительстве Фонд развития жилищного строительства привлекает:

- а ) привилегированную часть населения РФ
- б ) всех граждан
- в ) граждан, имеющих государственную должность.

70. Фонд развития жилищного строительства не обладает:

- а ) Многофункциональность
- б ) надёжность
- в ) рентабельность
- г ) безопасность.

71. Основоположник создания Фонда развития жилищного строительства :

- а ) Белгородская область
- б ) Ленинградская область
- в ) Новгородская область

72. За что отвечает подсистема «Информация» в системе регионального развития жилищного строительства:
- а) взаимодействие со средствами массовой информации
  - б) осведомление участников системы о нововведениях
  - в) развитие фонда
73. Что не относится к показателям высокой безопасности деятельности фонда :
- а) этика поведения с заёмщиками
  - б) положительное урегулирование дебиторских задолженностей
  - в) информационное сопровождение всех договоров
  - г) увеличение штата сотрудников
74. Чем закрепляются отношения фонда и заёмщика :
- а) выплатой всей суммы по договору
  - б) юридическим оформлением первого взноса
  - в) началом застройки
75. Основной действующий субъект ипотеки в г. Сарове Нижегородской области является :
- а) «Фонд социального развития»
  - б) «Фонд государственного обеспечения»
  - в) «Накопительный фонд»
76. На какое жильё ориентирована программа «Фонда социального развития»:
- а) первичное жильё
  - б) вторичное жильё
  - в) старый фонд
77. К привлеченным средствам, используемым для финансирования жилищного строительства, не относятся:
- а) средства от продажи акций;
  - б) доход от сдачи в аренду;
  - в) банковские и коммерческие кредиты;
  - г) долевое участие населения в жилищном строительстве
78. Кто выполняет функции кредитора в привлечении средств путём выпуска облигационных займов:
- а) заказчик
  - б) лицо, желающее приобрести жилой объект
  - в) заёмщик- эмитент
  - г) финансовый агент
79. Какие проблемы не может решить ускоренное развитие рынка облигационных займов:
- а) привлечь дополнительные инвестиции в жилищный сектор рынка недвижимости , наиболее полно задействовав свободные средства юридических лиц и сбережения населения.
  - б) повысить инвестиционную привлекательность рынка недвижимости отдельных регионов
  - в) обеспечить профессиональным участникам рынка недвижимости дополнительные возможности для осуществления профессиональной деятельности за счёт появления новых финансовых инструментов.
  - г) снизить стоимость строительства

80. Облигация - это:

- а) ценная бумага, удостоверяющая отношение займа между её владельцем и лицом, выпустившим её.
- б) ценная бумага, удостоверяющая отношение займа исключительно между её владельцем и государством
- в) ценная бумага, удостоверяющая отношение займа исключительно между физическими лицами.

81. Главное достоинство облигации:

- а) ускоряет процесс долевого вложения в жилищное строительство.
- б) облигация является наиболее действенным и эффективным инструментом, позволяющим, не перераспределяя собственность на недвижимость, аккумулировать средства инвесторов и обеспечить развитие жилищного сектора рынка недвижимости.

82. Облигационный заём не удостоверяет:

- а) факт предоставления владельцем ценной бумаги денежных средств эмитенту.
- б) обязательство владельца ценной бумаги выплачивать эмитенту ежемесячный процент по облигациям.
- в) обязательство эмитента вернуть держателю облигации сумму основного долга (или её эквивалент- жилую площадь ) по истечении оговорённого срока
- г) обязательство эмитента выплачивать держателю облигации фиксированный доход в виде процента от нормальной стоимости или иного имущественного эквивалента.

83. Облигации различаются:

- а) по стоимости
- б) целям выпуска
- в) месту выпуска (регион)

84. По форме выпуска облигации могут быть:

- а) именными и на предъявителя;
- б) обеспеченными залогом имеющегося жилья и без обеспечения;
- в) процентными и дисконтными;
- г) в устной или электронной форме

85. Какой возможностью не обладает облигационный заём:

- а) мобилизации значительных денежных средств и финансирования крупномасштабных инвестиционно- строительных проектов без угрозы вмешательства инвесторов в управление их реализацией;
- б) аккумуляции денежных средств частных инвесторов (населения), привлечения финансовых ресурсов юридических лиц на достаточно длительный срок ( продолжительнее срока кредитов, предоставляемых коммерческими банками) и на более выгодных условиях с учётом реальной экономической обстановки и состояния финансового рынка;
- в) привлечения неограниченного числа инвесторов;
- г) привязки облигаций к одной из мировых валют.

86. Суть долевого участия в строительстве заключается в следующем:

- а) оплата осуществляется по мере строительства объекта
- б) вся стоимость строительства делится равными долями между дольщиками и выплачивается единовременно
- в) оплата производится по завершению строительства

87. Общая схема долевого строительства предполагает наличие :
- а ) застройщика, в некоторых случаях инвестора, подрядчика, субподрядчика
  - б ) инвестора и дольщика
  - в ) застройщика, инвестора, подрядчика , дольщика
88. Застройщик является лицом :
- а ) которому предоставлен земельный участок под застройку
  - б ) имеющее в своей собственности земельный участок
  - в ) дающее право на застройку земельных участков.
89. Участок обычно предоставляется застройщику:
- а ) по договору ренты
  - б ) по договору лизинга
  - в ) по договору аренды земельного участка.
90. Взаимоотношения участников долевого строительства регулируются:
- а ) договором
  - б ) законом
  - в ) честным словом
91. Договор о долевом участии в строительстве не включает данные:
- а ) срок передачи квартиры по договору дольщику
  - б ) график платежей с указанием конкретных сумм
  - в ) стартовая стоимость квартиры на момент заключения договора.
  - г ) внутренняя отделка квартиры
92. Преимущество долевого строительства :
- а ) поэтапная оплата
  - б ) короткие сроки строительства
  - в ) высокое качество строительства
93. Что не относится к недостаткам долевого строительства :
- а ) получение по окончании срока договора квартиры не того качества, которое ожидалось покупателем.
  - б ) возможность частичной потери вложенных денежных средств в строительство жилого дома и получение квартиры в связи с банкротством организации.
  - в ) неудобство погашения платежа
94. Преимущество долевого участия с поэтапной оплатой
- а ) дольщик имеет возможность приобрести квартиру по минимальной цене, установленной строителем, без наценок посредников
  - б ) большая вероятность получит квартиру желаемого качества
  - в ) отсутствие большого кол-ва документации
95. Условие участия банка в долевом строительстве с зачётом имеющегося жилья:
- а ) срок кредита покупателю не превышает 5 лет
  - б ) срок кредита покупателю не превышает 10 лет
  - в ) срок кредита не менее 3 лет.
96. Процентная ставка кредита при участии банка в долевом строительстве с зачётом имеющегося жилья:
- а ) 5- 10 % годовых
  - б ) 10-15 % годовых

- в ) 15-30 % годовых
- г ) 0-5 % годовых

97. Какие стороны принимают участие при заключении договора о долевом строительстве с зачётом имеющегося жилья:

- а ) дольщик, застройщик, банк
- б ) дольщик, застройщик, подрядчик
- в ) дольщик, застройщик, подрядчик .

98. Срок действия жилищных сертификатов :

- а ) 5 лет
- б ) 10 лет
- в ) неограничен

99. Когда устанавливается схема индексации номинальной стоимости жилищного сертификата:

- а ) при завершении строительства;
- б ) при его выпуске;
- в ) при заселении.

100. Что представляет собой жилищный сертификат:

- а ) бескупонная облигация без возможности натурального погашения;
- б ) купон с возможностью натуральной формы погашения;
- в ) бескупонная облигация с возможностью натуральной формы погашения.

101. Финансирование объектов недвижимости жилищными сертификатами происходит:

- а ) поэтапно;
- б ) в начале строительства;
- в ) по завершению строительства.

102. Как получается доход по жилищным сертификатам в натуральной форме:

- а ) при погашении их жилыми объектами недвижимости соответствующей площади;
- б ) при погашении по цене строительства 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта;
- в ) при погашении их с помощью займов.

103. Какой из вариантов погашения, в случае, когда купленных сертификатов недостаточно, чтобы получить жилой объект в момент сдачи первой очереди строительства, неверный:

- а ) погашение денежными средствами по стоимости построенного жилого объекта недвижимости.
- б ) погашение жилищными сертификатами следующей серии с повышающим коэффициентом
- в ) погашение через долгосрочный кредит.

104. В каком году была зарегистрирована реализация первого пакета муниципальных жилищных сертификатов в Санкт -Петербурге :

- а ) в 2000 г
- б ) в 2001 г
- в ) 1998 г
- г ) 1996 г.

105. Сколько серий жилищных сертификатов Санкт-Петербурга, эмитированных «Фондом капитального строительства и реконструкции» зарегистрировано к настоящему времени Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг:
- а) 9
  - б) 5
  - в) 3
  - г) 10
  - в) покупательная способность различных слоёв потребительного рынка.
106. Государственный жилищный сертификат, это :
- а) именной свидетельством на получение безвозмездной субсидии для приобретения жилого объекта недвижимости;
  - б) ценная бумага;
  - в) свидетельство о приобретении жилого объекта недвижимости, без срока действия.
107. Цель подпрограммы «Государственные жилищные сертификаты» :
- а) обеспечение временным жильём семей военных, уволенных или увольняемых со службы;
  - б) обеспечение постоянным жильём студентов, приехавших из других городов России;
  - в) обеспечение постоянным жильём семей военных, уволенных и увольняемых со службы.
108. По каким причинам жилищный сертификат не предоставляется не имеющим жилья для постоянного проживания военнослужащим и сотрудникам силовых ведомств :
- а) выход на пенсию;
  - б) состояние здоровья;
  - в) переселение из закрытых военных городков
  - г) рождение ребёнка.
109. Кто отвечает за организацию выдачи жилищных сертификатов и формирование очереди граждан:
- а) законодательная власть РФ;
  - б) федеральные и региональные органы исполнительной власти ;
  - в) государственная дума.
110. При оформлении договора купли-продажи жилого объекта недвижимости, оплачиваемого с помощью сертификатов :
- а) Заключается договор купли-продажи;
  - б) открывается блокированный целевой счёт в одном из отобранных по конкурсу банков;
  - в) регистрируется договор в Комитете по государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
111. Используется ли лизинг для объектов коммерческой недвижимости?
- а) нет
  - б) да
  - в) да, но с ограничениями
112. Как обычно предоставляется лизингополучателю объект:
- а) по договору аренды
  - б) по договору лизинга

в) по договору аренды земельного участка.

113. Участник процесса лизинга?

- а) лизингодатель
- б) лизингополучатель
- в) а и б

114. Используется ли лизинг для жилых объектов?

- а) нет
- б) да
- в) да, но с ограничениями

115. Что составляет правовую основу лизинга?

- а) передача объекта недвижимости в постоянное пользование
- б) продажа объекта недвижимости
- в) передача объекта недвижимости во временное пользование
- г) обмен объектами недвижимости

### **Контрольные вопросы для самопроверки**

- 1) Кредитор это?
- 2) Заемщик это?
- 3) Что является предметом ипотеки?
- 4) Имущество, которое не может быть предметом ипотеки?
- 5) Ипотека с юридической точки зрения это?
- 6) Какие существуют участники ипотечного кредитования?
- 7) Какие схемы ипотечного кредитования существуют?
- 8) Что такое ипотечный рынок?
- 9) Инвестирование это?
- 10) Типы инвестиций применительно к объектам недвижимости?
- 11) Субъекты инвестиционной деятельности в сфере недвижимости?
- 12) Охарактеризуйте основные схемы жилищного инвестирования?
- 13) Какие схемы получили наибольшее распространение в России?
- 14) В качестве инвесторов могут выступать?
- 15) Паевые инвестиционные фонды это?
- 16) Категории закрытых паевых инвестиционных фондов?
- 17) Что такое фонды развития жилищного строительства?
- 18) Преимущества фондов развития жилищного строительства?
- 19) Что такое вексель?
- 20) Чем обеспечивается вексель?
- 21) Какова схема долевого строительства?
- 22) Состав договора долевого строительства?
- 23) Что такое жилищный сертификат?
- 24) Какой срок обращения жилищного сертификата?
- 25) Лизинг это?
- 26) Объекты лизинга?

### Рекомендуемая литература:

1. *Асаул, А. Н.* Экономика недвижимости (2-е издание )- СПб. : ПИТЕР, 2007.
2. *Асаул, А. Н.* Экономика недвижимости (II издание) - М. : Издательство АСВ, 2004.
3. Управление проектами в строительстве: Учеб. пособие / *Евтеев С. В., Еременко В. П., Рыбнов Е. И., Фролов В. П.* Под ред. В. П. Фролова. – СПб.: СПб ГАСУ, 2004.
4. *Куликов А.* Ипотека предприятия как имущественного комплекса: Учеб.- практ. пособие. – М., 2000.
5. *Максимов С. Н.* Экономика недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Изд-во СПб ГУ, 1999.
6. *Секо Е. В.* Финансирование и кредитование строительства. – СПб.: СПб ГАСУ, 2000.
7. *Серов В. М.* Инвестиционный менеджмент: Учеб. пособие. – М.: ИНФРА-М, 2000.
8. Управление строительными инвестиционными проектами / Под общ. ред. В. М. Васильева, Ю. П. Панибратова. – М.: АСВ; СПб.: СПб ГАСУ, 1997.
9. Экономика строительства: Учебник для вузов / А. Н. Асаул, А. И. Барановская, Ю. Н. Казанский и др: Учебник для вузов ; Под ред. Ю. Н. Казанского и Ю. П. Панибратова. — М.: Изд-во АСВ; СПб.: СПб ГАСУ, 2004. Ч. II.
10. *Овсянникова Т. Ю.* Инвестиции в жилище: Монография. — Томск: Изд-во Томского государственного архитектурно-строительного университета, 2005.