

ЗВІТ
про базове відстеження результативності постанови Кабінету Міністрів
України „Про затвердження методики розрахунку вартості чистих активів
фондів операцій з нерухомістю”

1. Цілі державного регулювання.

Відповідно до статті 33 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі – Закон) методика розрахунку вартості чистих активів ФОН встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Показник вартості чистих активів фондів операцій з нерухомістю застосовується в таких випадках.

Відповідно до статті 37 Закону після закінчення строку, на який був створений відповідний ФОН, власник сертифікатів при їх викупі емітентом має право на дохід у грошовій формі в сумі, що відповідає вартості частки чистих активів ФОН, яка припадає на належну йому кількість сертифікатів ФОН.

Крім того, згідно зі статтею 33 Закону винагорода управителя встановлюється в співвідношенні до вартості чистих активів ФОН.

Також відповідно до статті 29 Закону збитки, завдані власникам сертифікатів ФОН діями або бездіяльністю управителя, визначаються виходячи із зниження вартості чистих активів ФОН у розрахунку на один сертифікат ФОН порівняно з ціною первинного розміщення цих сертифікатів.

Прийняття постанови про затвердження методики розрахунку вартості чистих активів фондів операцій з нерухомістю має на меті виконання положень статті 33 Закону шляхом встановлення вимог щодо порядку розрахунку вартості чистих активів фондів операцій з нерухомістю.

2. Методи одержання результатів відстеження.

Відстеження результативності здійснюється шляхом збору та аналізу статистичних даних стосовно дотримання вимог управителями ФОН, щодо порядку розрахунку управителем вартості чистих активів, оцінки активів та зобов'язань ФОН, форми складання довідки про вартість чистих активів ФОН.

3. Дані та припущення, на основі яких відстежується результативність, а також способи одержання даних.

Результативність регуляторного акта відстежується на основі даних про кількість фінансових установ, що використовуватимуть методику розрахунку вартості чистих активів фондів операцій з нерухомістю, обсягів операцій з фінансовими активами фондів операцій з нерухомістю та кількості укладених ними договорів. Інформація щодо надання фінансової послуги фінансовими

компаніями, що використовуватимуть методику розрахунку вартості чистих активів фондів операцій з нерухомістю, розкриватиметься при аналізі періодичної звітності, що подається управителями ФОН до контролюючих органів.

4. Кількісні та якісні значення показників результативності акта.

Показниками результативності зазначеного регуляторного акта є:

виконання вимог законодавства України щодо напрямів державного регулювання фінансових установ та покладених на Державну комісію з регулювання ринків фінансових послуг (далі – Держфінпослуг) завдань у межах її компетенції та наданих повноважень;

узагальнення застосування норм законодавства України з питань фінансових послуг і ринків, розроблення і внесення пропозицій для його удосконалення з метою забезпечення прозорості операцій з фінансовими активами.

Інформованість представників ринку фінансових послуг щодо основних положень регуляторного акта здійснюватиметься шляхом оприлюднення його відповідно до законодавства.

Держфінпослуг здійснює нагляд за небанківськими фінансовими компаніями, які залучають кошти установників управління майном за допомогою випуску та розміщення сертифікатів ФОН.

Станом на 31.12.09 дозвіл, який надає право здійснювати емісію сертифікатів ФОН, отримали 10 компаній, з яких 4 створили 5 фондів операцій з нерухомістю. Динаміку кількості створених фондів наведено у табл.1.

Таблиця 1.

Кількість створених ФОН і виданих дозволів за 2008-2009 рр.

Показники	на 31.12.08	на 31.12.09
Кількість виданих дозволів	10 (за рік видано 5)	11 (за рік видано 1)
Кількість компаній, які створили ФОН	4	4
Кількість діючих ФОН	5	5

Загальна кількість довіритель, які передали кошти в управління до ФОН, станом на 31.12.08 становила 85 фізичних осіб та 2 юридичні особи..

5. Оцінка результатів реалізації регуляторного акта та ступеня досягнення визначених цілей.

Затвердження методики дозволило встановити єдині підходи до визначення вартості чистих активів фондів операцій з нерухомістю, що у свою чергу дозволить удосконалити розрахунок величин доходу власників сертифікатів ФОН, винагороду управителю ФОН тощо.

Аналіз результатів прийняття регуляторного акта

Очікувані результати	Позитивні фактори	Негативні фактори
Держава	<ul style="list-style-type: none"> – удосконалення механізмів державного контролю за діяльністю управителів фондів операцій з нерухомістю; – встановлення єдиних підходів до визначення вартості чистих активів фондів операцій з нерухомістю; 	немає
Довірителі фондів операцій з нерухомістю	– підвищення захисту майнових прав та інтересів довірителів фондів операцій з нерухомістю у зв'язку з тим, що встановлення єдиних підходів до визначення вартості чистих активів фондів операцій дозволить удосконалити визначення величини доходу власника сертифіката фонду операцій з нерухомістю	немає
Управителі фондів операцій з нерухомістю	– удосконалення діяльності внаслідок використання стандартизованої методики розрахунку вартості чистих активів операцій з нерухомістю	немає


6. Строк виконання заходів з відстеження

Базове відстеження результативності Вимог розпочато 11.01.2010 року та закінчено 22.01.2010 року.

7. Виконавець заходів з відстеження

Звіт про базове відстеження результативності регуляторного акта підготовлено департаментом стандартів регулювання та нагляду за фінансовими установами.

Голова Держфінпослуг

 В. Суслов