

По-перше, одну з головних ролей в організації та розвитку системи іпотечного кредитування під заставу земельної, комерційної та житлової нерухомості відіграє первинний та вторинний ринки іпотечних кредитів, основною функцією яких є залучення іпотечними банками додаткових фінансових коштів з метою здійснення постійного безперервного іпотечного кредитування позичальників.

По-друге, спостерігається неповнота та неузгодженість правових норм, що регулюють порядок рефінансування діяльності іпотечних банків.

По-третє, політика держави у сфері розвитку іпотечного кредитування характеризується дуалістичним підходом до засад побудови системи іпотечного кредитування, а саме, спостерігається симбіоз елементів двох моделей іпотечного кредитування – класичної континентальної та американської.

По-четверте, відсутність ініціативи держави по впровадженню економічних стимулів для майбутніх інвесторів вторинного ринку іпотечних кредитів відіграє негативну роль у розвитку ринку іпотек.

## **ЧТО ТАКОЕ СУКУК**

***Аманов Б.Я., студент\*,  
Харьковский национальный технический университет  
сельского хозяйства имени Петра Василенко***

*Не хочешь голоду - полюбишь экономику смолоду*

Сукук – арабское слово, от множественного числа "Сакк" – "юридический документ, акт, квитанция" на финансовое свидетельство или так называемый Исламский эквивалент облигаций.

В Исламском праве постоянный доход или процентные облигации не являются разрешенными, поэтому Сукук рассматривается как ценная бумага, действующая по законам Шариата, и его инвестиционные принципы запрещают начислять или плачивать проценты.

Главным условием выдачи сукук является наличие активов на балансе юридического лица, который хочет мобилизовать свои финансовые ресурсы (казначейские и операции Market Capital; ПБИ). Эмитент сукук продает инвестору сертификат, который затем

---

\* Научный руководитель – Богданович О.А., ст. преподаватель

арендує його обратно емітенту в течение заданного арендної плати. Емітент також робить будь-яке договірне обіцяння викупити облігації в майбутньому по номінальній вартості. Претендент на сукук не просто може заявляти права на грошовий потік, але і претендує на право власності. Сукук в основному представляє собою або пропорційний або невіддільний інтерес в якості активу або пула активів. Степень прав власності активів, наступних частки участя дає право на пропорційну частку грошових засобів або інших вигод і ризиків власності.

Сукук можуть мати схожі характеристики з звичайними облігаціями активами, але структуровані в відповідності з шариатом і можуть бути продані на ринку. В справі, в звичайних облігаціях емітент по контракту зобов'язаний оплатити регулярний інтерес к держателям облігацій по конкретним датам; сума відсотків визначається як фіксована або плаваюча відсоткова частка капіталу і емітента облігацій, який гарантує повернення боргу, погашається в кінці строку, незалежно від того, була ініціатива вигідна або ні, тоді як сукук в основному це інвестиційні сертифікати, складені з претензій власності в пул активів, де держателі мають право на частку в доходах, генеруємих сукук активів і частку в надходженнях від реалізації сукук активів. Очікувана доходність сукук прив'язана к доходності, отриманої в результаті базових активів. Другою відмінною особливістю сукук є те, що в випадках, коли сертифікат представляє борг к держателю, сертифікат не буде звертатися на вторинному ринку, а замість цього утримується до погашення або продається по номіналу.

Крім того, сукук повинна не просто розглядатися як заміна або подражання для звичайних цінних паперів в основі інтересів, а також інноваційних видів активів, які відповідають шариату. Сукук слід розглядати як новий клас активів з відносно привабливою ціною. Доходи від цінних паперів повинні бути пов'язані з метою, для якої фінансування використовується, а не просто включає дохід, який може бути віднесений к будь-якій формі інтереса, і цінні папери повинні бути підкріплені реальними базовими активами, замість того, щоб бути просто похідними паперами. В підсумку відповідуючих сторін, беручих участь в сукук угодах, повинні бути визначені на прозорій основі в договорі. Сукук повинен бути засобом для справедливого розподілу матеріальних цінностей, дозволяючи

інвесторам извлечь выгоду из чистых выгод в результате инициативы в равных долях.

По предположениям рейтингового агентства "Standard & Poor's", в странах Персидского залива и Азии 20% банковских клиентов на сегодняшний день выбрали бы Исламский финансовый продукт среди традиционных, при одинаковом профиле риска и доходности.

Существенные условия сукук в современной Исламской перспективе вписываются в концепцию "превращение активов в деньги" – так называемая секьюритизация – которая достигается в процессе выпуска Сукук ("Таскик"). Потенциал заключается в преобразовании будущего денежного потока актива в текущий.

Обмен долговыми обязательствами с доплатой – запрещен, как и выпуск традиционных займов. Следовательно, все поступления и денежные потоки от Сукук будут связаны с купленными активами или доходами от созданных активов, а не просто полученной прибылью в виде процентов.

Сукук предлагает инвесторам фиксированную выплату по их капиталовложениям, которая схожа по виду с процентным доходом инвестора, которая не обязательно зависит от рисков в данное вложение.

Кроме того, наличие больших гарантий для инвесторов делают Сукук все более привлекательным для вкладчиков по всему миру, как для мусульман, так и не приверженцев Ислама.

В 2006 году Малайзия была ведущей на этом рынке, доля которой составляла 60%. В том же году была выпущена первая Исламская облигация Германский Сукук-Облигация Saxony-Anhalt Sukuk был выпущен в 2004 году в размере 100 млн. евро, в виде Sukuk Al Ijara в Саксонии-Анхальт (федеральная земля в Германии)

В 2007 году размер рынка Сукук должен составил 50 млрд. долларов, что обусловлено стремлением компаний вкладывать свои средства в разнообразие структуры.

Исламский Банкинг и финансы выделились в отдельную, полноценную область деятельности, чему во многом способствовало желанию ведущих международных банков, финансовых институтов, юридических фирм и других провайдеров финансовых услуг иметь долю от богатства на Ближнем Востоке. Целый ряд успешных выпусков Исламской облигации на миллиарды долларов являются отражением ее востребованности, и свидетельствует о долгосрочном успехе и росте Исламской облигации в будущем.