

облігацій строк та/або виплатити дохід за облігацією, якщо інше не передбачено умовами розміщення.

Облігації можуть бути: відсоткові, цільові, дисконтні. ЗУ «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991р №1560-ХІІ у ч.3 ст.4 визначає, що інвестування об'єктів житлового будівництва, фінансування спорудження яких здійснюється з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних і юридичних осіб, у тому числі в управління може здійснюватися виключно через випуск безпроцентних (цільових) облігацій. Тобто законодавець обмежив можливість використання облігацій як способу інвестування лише безпроцентною (цільовою) облігацією. Щоправда, законодавець не поширює дане обмеження на будівництво комерційної нерухомості.

Цільові облігації – це облігації, виконання зобов'язань за якими дозволяється товарами та/або послугами відповідно до вимог, встановлених умовами розміщення таких облігацій.

Основними ознаками цільових облігацій, що використовуються як спосіб інвестування будівництва є: 1. емітентом таких облігацій може бути лише особа, яка отримала права на землю (право власності або право постійного чи тимчасового користування); 2. цільові облігації надають право на отримання певної кількості кв. метрів нерухомості, саме тому облігації реалізуються і перебувають в обігу пакетами (лотами), що формуються в залежності від загальної площі нерухомості, б будівництво якої залучаються інвестиції; 3. питання «життєвого циклу» цільової облігації регулюється такими обов'язковими документами: проспект емісії облігацій, договір купівлі-продажу лота цінних паперів, договір бронювання (резервування) об'єкта нерухомості; 4. погашають цільові облігації визначеною у договорі бронювання нерухомістю.

Перевагою цільових облігацій є те, що вони є реальним майном і тому можуть використовуватись в якості самостійного активу на ринку (можливість отримання кредиту під заставу цінних паперів і т.д.). Цільова облігація одноразова і випускається під кожний новий об'єкт заново. Емітентом цільової облігації може бути лише суб'єкт, на якого оформлено право на землю, а відповідно і той, хто має весь пакет дозвільної документації.

Дисконтні облігації – це облігації, що розміщуються за ціною, нижчою ніж їх номінальна вартість. Різниця між ціною придбання і номінальною вартістю облігації виплачується власнику облігації під час її погашення і становить дохід (дисконт) за облігацією.

Дисконтна облігація випускається не під об'єкт будівництва, а під компанію; може бути випущена на довготривалий термін, що може вирішити проблеми, які можуть виникнути у випадку затримки введення будинку в експлуатацію.

Відсоткові облігації – це облігації, за якими передбачається виплата відсоткових доходів.

Відсоткові облігації є свого роду альтернативою банківському кредиту, з єдиною тією різницею, що відсотки за облігацією нижчі, ніж відсотки по банківському кредиту.

Стрімкий розвиток ринку інвестування будівництва в Україні супроводжується пошуком зі сторони законодавця ефективних схем гарантування інтересів інвесторів. Облігація є досить надійною і «ефективною схемою».