

## **ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ РЕСУРСІВ ПІДПРИЄМСТВ ЗА РАХУНОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ**

У статті розглядається необхідність використання іпотеки підприємства з метою формування його інвестиційних ресурсів. Визначено поняття іпотеки і іпотечного кредиту, висвітлено особливості іпотеки підприємства як цілісного майнового комплексу та її правові аспекти. КЛЮЧОВІ СЛОВА. Іпотека, іпотечний кредит, іпотека підприємства як цілісного майнового комплексу.

В статье рассматривается необходимость использования ипотеки предприятия с целью формирования его инвестиционных ресурсов. Определено понятие ипотеки и ипотечного кредита, рассмотрены особенности ипотеки предприятия как целостного имущественного комплекса и его правовые аспекты.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Ипотека, ипотечный кредит, ипотека предприятия как целостного имущественного комплекса.

This article discusses the need for a mortgage company to form its investment resources. The concept of mortgages and mortgage, the mortgage company the features of a complete property complex, and its legal aspects.

KEY WORDS. Mortgage, mortgage company as an integrated property complex.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Найбільш розповсюдженим джерелом інвестицій та традиційною формою залучення позикових фінансових ресурсів підприємств є, як правило, банківські кредити. Найчастіше банки надають підприємствам короткострокові та середньострокові кредити, в той час як фінансування інвестиційної діяльності потребує використання у більшій мірі довгострокових кредитів.

Зазначимо, що короткострокове кредитування підприємства є малоефективним, тому що не дозволяє створити достатній обсяг обігових коштів у межах виробничого циклу. У результаті погашення кредитів здійснюється за рахунок нових запозичень. У цьому випадку підприємство потрапляє в «боргову яму», вибиратися з якої йому стає все важче. Залучення довгострокових кредитів з погашенням у міру надходження доходів підприємства є найбільш ефективною формою кредитування.

Фінансування розвитку підприємств за рахунок іпотечного кредиту в даний час, на нашу думку, є одним із найбільш привабливих способів. Це зумовлено можливістю довгострокового кредитування зміни структури основних фондів під низькі відсотки та відсутністю потреби вилучати з обороту предмет іпотеки.

В усьому світі іпотека як інвестиційний інструмент має велике значення, бо це:

- для позичальника — додаткова можливість отримання значних коштів на тривалі терміни для вирішення житлової проблеми;
- для банку — стабільна робота упродовж декількох десятиріч зі стабільними доходами та гарантією повернення кредиту;
- для держави — постійні інвестиції в житловий сектор, розвиток будівельної індустрії, а головне — становлення і розвиток ринкових відносин у багатьох секторах економіки, вирішення значної кількості соціальних проблем.

**Виклад основного матеріалу.** Під іпотекою розуміють заставу нерухомого майна (землі, основних фондів, будівель, житла) з метою одержання довгострокової позички, як правило, іпотечного кредиту. При цьому іпотека представляє такий вид застави, при якому закладене майно, не передається в руки кредитора, а залишається в боржника. В сучасному визначенні іпотека являє собою спосіб передачі в заставу землі та іншого нерухомого майна з метою отримання кредитної позички, так званого іпотечного кредиту або кредиту під заставну.

Іпотечний кредит часто визначають як позику (угоду позики), надану на принципах банківських позик під забезпечення нерухомим майном на довгостроковій основі. Формальна схожість угод іпотечної позики, що зустрічається у різних економічних системах, закріплюється однаковою найменуванням — іпотечний кредит, але відносини іпотечного кредитування, зберігаючи однакову назву, мають різну сутність, різну природу.

Основна специфіка іпотечного кредиту — це так зване заставне право, сутність якого полягає в тому, що кредитори мають переважне перед іншими кредиторами (за винятком державних боргів, у тому числі боргів по податках) на погашення (забезпечення) своїх зобов'язань через продаж закладеного майна у випадку невиконання позичальником своїх зобов'язань перед кредитором.

Згідно Закону України «Про іпотечне кредитування операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» [1] від 19 червня 2003 р. під іпотечним кредитом розуміються правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний

кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування з встановленням іпотеки.

На практиці банки надають іпотечні кредити не лише на придбання або будівництво об'єктів нерухомості житлового і не житлового призначення, купівлю земельних ділянок під забудову, але й на реконструкцію та модернізацію об'єктів нерухомості, а також на інші цілі, наприклад на споживчі потреби, на ведення малого бізнесу тощо. «Класичною» метою іпотечного кредитування є: фінансування будівництва, придбання, модернізація об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, освоєння і придбання земельних ділянок [2].

Іпотечний кредит дає можливість підприємствам купувати машини, устаткування та інші засоби виробництва [3].

Необхідно відмітити ряд особливостей іпотечного кредиту, що суттєво відрізняють його від інших інструментів формування інвестиційних ресурсів підприємств:

- надійне забезпечення повернення кредиту у вигляді нерухомого майна, у порівнянні з іншими видами кредиту де забезпеченням повернення позики може виступати не тільки нерухоме, а й рухоме майно, товари в обороті, гарантійне доручення тощо, що робить їх менш надійними, а отже дорожчими;

- цільова спрямованість іпотечної позики — фінансування придбання, побудови і перепланування як житлових, так і не житлових приміщень, а також освоєння земельних ділянок;

- заставою для отримання іпотечного кредиту може виступати саме та нерухомість, на придбання якої він видається;

- іпотечні кредити надаються на значні суми та довгостроковий термін.

Згідно з розповсюдженою практикою в Україні, іпотекою підприємства може бути забезпечене грошове зобов'язання, сума якого складає не менше половини вартості активів підприємства.

У статті 191 Цивільного кодексу України [4] визначено — «підприємство є єдиним майновим комплексом, що використовується для здійснення підприємницької діяльності. До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом. Підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю. Підприємство або його частина можуть бути об'єктом купівлі-продажу, застави, оренди та інших право чинів». Таким

чином, «підприємство» — це не тільки майно, право вимоги (активи), але і борги-пасиви юридичної особи. Тільки в такому складі «підприємство» може бути предметом іпотеки.

Як особливий вид іпотечних відносин, застава майнового комплексу підприємства, зазначена у ст. 38 Закону України «Про заставу» [5]. Відповідно до вказаної статті іпотека майнового комплексу підприємства і його структурного підрозділу, якщо інше не передбачено законом чи договором, поширюється на все його майно, в тому числі на основні фонди та оборотні кошти, а також інші цінності, відображені в самостійному балансі підприємства.

Не допускається передача в іпотеку підприємства, яке знаходиться на межі банкрутства, чи прийняте рішення про ліквідацію або реорганізацію. Іпотекою підприємства забезпечується грошове зобов'язання, що підлягає виконанню не раніше ніж через рік після укладання договору іпотеки [6].

Особливості передачі в іпотеку підприємств, будівель та споруд відображено на рис. 1



Рис. 1. Умови передачі в іпотеку підприємства як майнового комплексу

Іпотека підприємства як майнового комплексу передбачає заставу сукупності майна і прав, що певною мірою виглядає досить абстрактно. Адже навіть невеличке підприємство, наприклад, маленький магазин, є складною різномірною сукупністю товару, торговельного обладнання, прав вимоги до постачальників і покупців.

Таким чином, українське право виключає в деяких випадках дію принципу спеціальності заставного права і визнає можливим заставу сукупності майна і прав.

За чинним законодавством України не всі майнові комплекси підприємств і їх структурні підрозділи можуть бути предметом іпотеки. Так, відповідно до ч. 4 ст. 11 Закону України «Про заставу» державне підприємство, за яким майно закріплено на праві повного господарського відання, самостійно здійснює заставу цього майна, за винятком цілісного майнового комплексу підприємства, його структурних підрозділів, будівель і споруд, застава яких здійснюється з дозволу та на умовах, погоджених з органом, уповноваженим управляти відповідним державним майном.

Проблема визначеності майна, на яке поширюється іпотека майнового комплексу, загострюється ще й тим, що в різний час підприємству може належати різне майно. І цілком можлива ситуація, коли на час звернення стягнення на майновий комплекс підприємства у боржника не буде не тільки майна, відображеного на балансі підприємства під час укладання договору застави, а й взагалі ніякого майна. На жаль, чинне законодавство не повною мірою захищає інтереси заставодержателя від можливих фінансових невдач чи зловживань зі сторони боржника.

Слід зазначити, якщо предметом іпотеки є майновий комплекс підприємства у цілому, то до складу заставленого майна входять усі належні підприємству як юридичній особі на праві власності матеріальні і нематеріальні активи, основні фонди і оборотні кошти, інші цінності, вартість яких відображена в самостійному балансі підприємства, права вимоги і інші виключні права, а також борги підприємства. До складу заставленого майна входять отримані доходи підприємства, набуте ним майно, зроблені заставодавцем поліпшення майна підприємства, а також набуті підприємством в період іпотеки борги. Передача майнового комплексу підприємства в іпотеку можлива тільки за наявності згоди власника майна підприємства чи уповноваженого ним органу на підставі рішення органу, уповноваженого статутними документами підприємства. Склад майна, яке передається в іпотеку майнового комплексу підприємства, і оцінка його вартості визначається на підставі повної інвентаризації майна підприємства. На рис. 2 відображено правові аспекти іпотеки підприємств, будівель і споруд.



Рис. 2. Правові аспекти іпотеки підприємств,  
будівель і споруд

Договір про іпотеку полягає з дотриманням загальних правил Цивільного кодексу про укладення договорів, а також положень Закону України «Про іпотеку» [7].

До договору іпотеки майнового комплексу підприємства повинні бути додані акт інвентаризації, бухгалтерський баланс і висновок незалежного експерта про склад і вартість майна підприємства. За договором про іпотеку майнового комплексу підприємства заставодавець вправі розпоряджатися майном, вносити зміни до складу майнового комплексу підприємства, переданого в іпотеку, тільки з дозволу заставодержателя, якщо сторони не встановили іншого порядку при укладенні договору [8].

**Висновки.** Отже, використання іпотечного кредиту при формуванні інвестиційних ресурсів підприємств має досить серйозні перспективи. Підприємства сьогодні потребують оновлення та більш продуктивних основних фондів, а зростаюча конкурентна боротьба змушує керівництво підприємств постійно вишукувати ресурси на технічну модернізацію і переобладнання. І все ж таки більша частина інвестицій в основний ка-

пітал здійснюється за рахунок власних коштів підприємств і організацій, у результаті чого станом на 1.10.2010 р. освоєно 57,4 % капіталовкладень. Частка залучених і запозичених коштів, у тому числі кредитів банків і коштів іноземних інвесторів, у загальних обсягах капіталовкладень становила 16,2 % [9].

Якщо ж врахувати той факт, що економіка країни недокапіталізована, і дані, які базуються на статистичній звітності не відповідають ринковим реаліям та справжній вартості майна підприємств, то потенційні обсяги іпотечних кредитів величезні. Але для цього потрібно впровадити такі механізми залучення вільних коштів фізичних та юридичних осіб, які б могли зацікавити їх вкладати гроші у довгострокові проекти. У зв'язку з цим, іпотека може бути використана:

- як механізм створення і залучення додаткових засобів для підтримки та розвитку матеріального виробництва;
- як додатковий інструмент забезпечення і стимулювання обігу та перерозподілу майна у тому випадку, коли інші способи (наприклад, купівля-продаж) юридично неможливі або економічно недоцільні;
- для створення багаторівневого фіктивного капіталу у виді заставних й інших похідних іпотечних цінних паперів.

## **Література**

1. Закон України «Про іпотечне кредитування операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 № 979-IV // Відомості Верховної Ради. [Електронний ресурс] zakon.rada.gov.ua
2. *Базилевич В. Д., Погорельцева Н. П.* Іпотечний ринок. — К.: Знання, 2008. — 717 с. — С. 44.
3. *Кутыркин А. Н., Цупор И. И.* Долгосрочные ипотечные вложения в промышленность. — Донецк: ИЭП НАН Украины, 2001. — С. 34
4. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV ст. 191// Відомості Верховної Ради. [Електронний ресурс] zakon.rada.gov.ua
5. Закон України «Про заставу» від 02.10.1992 № 2654-XII // Відомості Верховної Ради [Електронний ресурс] zakon.rada.gov.ua
6. *Горемыкин В. А.* Экономика недвижимости: учебник. — 5-е изд., пере раб. и доп. — М.: Высшее образование, 2008 — 808 с. — С. 563.
7. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV// Верховна Рада України — [Електронний ресурс] zakon.rada.gov.ua
8. *Гриджук Д. М., Олійник В. О.* Застава як спосіб забезпечення виконання зобов'язань. — К.: Оріяни, 2002. — 324 с. — С. 66.
9. Офіційний сайт НБУ // [Електронний ресурс] www.bank.gov.ua

Стаття надійшла до редакції 07.05.2011