

## ОСОБЛИВОСТІ КРЕДИТУВАННЯ ПІД ЗАСТАВУ ПРОМИСЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

У статті розкрито особливості кредитування під заставу промислової нерухомості. Досліджено сутність понять «іпотечний кредит промисловим підприємствам» та «кредит під заставу промислової нерухомості». Доведено, що саме кредит під заставу промислової нерухомості є основним серед кредитів, що надаються промисловим підприємствам, коли в якості застави виступає нерухоме майно підприємства. Визначено особливості, переваги та недоліки даного виду кредиту.

В статье раскрыты особенности кредитования под залог промышленной недвижимости. Исследована сущность понятий "ипотечный кредит промышленным предприятиям" и "кредит под залог промышленной недвижимости является основным среди кредитов, которые предоставляются промышленным предприятиям, когда в качестве залога выступает недвижимое имущество предприятия. Определены особенности, преимущества и недостатки данного вида кредита.

In the article the features of crediting are exposed on the security the industrial real estate. Essence of concepts "mortgage loan to the industrial enterprises" and "credit are investigational on the security the industrial real estate" it is Well-proven that exactly a credit on the security the industrial real estate is basic among credits which get to the industrial enterprises, when the real estate of enterprise comes forward as a mortgage. Features, advantages and lacks of this type of credit, are certain.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, промислова нерухомість, кредитування під заставу промислової нерухомості.

Розв'язання проблем стабілізації та відродження економіки України, глибокі перетворення у виробничому потенціалі можливі тільки при інвестуванні багатомілиардних коштів, передусім у промисловість, джерела одержання яких обмежені. Сьогодні фінансування розвитку промислового комплексу відбувається за рахунок місцевих, Державного бюджетів, власних коштів підприємств, іноземних інвестицій, банківських кредитів та позичених коштів інституційних інвесторів. Однак їх розмір досить обмежений і спрямовується, на поточну діяльність підприємства.

Саме тому кредит під заставу нерухомості, що визначається як іпотечний, в умовах недостатності власних коштів для фінансування розвитку виробництва, інвестиційної діяльності, повинен стати найвагомим джерелом поповнення основного капіталу промислових підприємств, які володіють значним нерухомим майном.

З кожним роком кількість наукових праць, у яких досліджуються іпотечні відносини, зростає. Зарубіжна та вітчизняна наукова думка представлена такими вченими, як: Н.Зеленкова, В.Кудрявцева, Н.Різун, А.Вожжов, І.Гуцал, О.Гринько, О.Дзюблюк, О.Євтух, А.Мороз та інші. Проте більшість досліджень стосується або іпотеки в цілому, або однієї з її видів – житлової. Питання щодо особливостей кредитування під заставу промислової нерухомості також залишаються поки що невирішеними.

Для розкриття особливостей кредитування під заставу промислової

нерухомості у статті будуть досліджені сутність понять «іпотечний кредит промисловим підприємствам» і «кредит під заставу промислової нерухомості» та визначено, що ці поняття не є тотожними. З огляду на те, що більша частка кредитів є саме кредитами під заставу промислової нерухомості, нами більше уваги буде приділено саме цьому виду кредиту із визначенням його переваг та недоліків.

Так сталось, що поняття «іпотека» та «іпотечне кредитування», які сьогодні часто зустрічаються в численних публікаціях, майже завжди використовуються як синоніми. Але таке «злиття» є неприпустимим, бо іпотека передбачає проведення операції з забезпечення виконання будь-якої угоди, а іпотечний кредит звужує поле її дії лише кредитними операціями, які мають багато унікальних особливостей.

Кожний учасник загальнодержавного процесу іпотечного кредитування має своє власне бачення на значення даного явища. Фінансово-кредитні інститути розглядають іпотечне кредитування як системне утворення, здатне забезпечити стійке, прибуткове ведення справ. Державою іпотечне кредитування розглядається як механізм, здатний розв'язати проблеми соціально-економічної важливості в масштабах країни: житлову, проблему фінансування капітального будівництва тощо. Для абсолютної більшості рядових громадян іпотечне кредитування є єдино можливим джерелом рішення споконвічного житлового питання, а для суб'єктів господарювання – це насамперед інструмент залучення фінансового капіталу у виробничу сферу. Однак у будь-якому випадку іпотечні відносини відбуваються заради здійснення кредитних відносин у майбутньому.

Якщо розглядати кредит у структурі механізму промислової іпотеки, то варто зауважити, що має місце два види кредиту: іпотечний кредит промисловим підприємствам та кредит під заставу промислової нерухомості. В обох випадках забезпеченням виступає промислова нерухомість, проте об'єкти та суб'єкти кредитування можуть бути різними.

Перший передбачає, що іпотечний кредит – це кредит (позика), наданий для придбання або розвитку (реконструкції, розширення) промислової нерухомості під заставу даної нерухомості як забезпечення зобов'язання. Права вимоги за кредитом можуть засвідчуватися та передаватися через заставну – іменний цінний папір вексельного типу.

Як правило, при такому кредитуванні об'єктом кредитування та предметом іпотеки виступає одна промислова нерухомість, а промислове підприємство, переважно, як одна особа – позичальник та іпотекодавець. Строк іпотечного кредиту тривалий, бо пов'язаний із життєвим циклом промислової нерухомості, під яку береться кредит. На практиці такий вид кредиту, у чистому вигляді, коли промислова іпотека – це основне забезпечення, використовується дуже рідко. Зазвичай, банки вимагають додаткового забезпечення більш ліквідним майном.

Другий вид кредиту – кредит під заставу промислової нерухомості – припускає, що промислове підприємство як власник нерухомості може бути або позичальником та іпотекодавцем, або лише іпотекодавцем (майновим поручителем). При цьому об'єктом кредитування можуть бути будь-які заходи позичальника. Наприклад, кредити в оборотні кошти суб'єктів господарювання, якщо вони забезпечені промисловою іпотекою. До того ж такі кредити мають невисоку строковість (наприклад, кредит в оборотні кошти зазвичай становить не більше одного року), вартість об'єкта застави такого кредиту є значно вищою за його розмір.

Найпоширенішою формою такого кредиту є кредит дочірнім підприємствам під заставу нерухомого майна материнської компанії (промислового підприємства). Отже, об'єкт кредитування та предмет іпотеки віддалені один від одного.

Враховуючи вищезазначене, можемо стверджувати, що такі кредити не є «чисто» іпотечними, тому що їх особливості стосується лише форми застави, яка через низьку строковість операції та особливе цільове спрямування не може реалізувати всі ті переваги, якими наділена нерухомість у вигляді способу забезпечення виконання зобов'язань.

Визначення іпотечного кредиту, яке передбачає лише використання іпотеки як застави, зафіксоване в нормативних актах України вищого рівня, а саме: Господарському кодексі [1, с.347], де виступає формою кредиту, та Законах України:

1) «Про іпотеку»: основне зобов'язання – зобов'язання боржника за договорами позики, кредиту, купівлі-продажу, лізингу, а також зобов'язання, яке виникає з інших підстав, виконання якого забезпечене іпотекою [2, с.1];

2) «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати»: іпотечне кредитування – правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами; іпотечний борг – основне зобов'язання за будь-яким правочином, виконання якого забезпечене іпотекою [3, ст. 347].

З одного боку, таке трактування є оманливим, а з іншого, як зазначалось, не є неправильним та уточнюється підзаконними актами. Лише в інструкціях можна знайти визначення, яке повною мірою виділяє основні особливості іпотечного кредиту – вид застави та об'єкт кредитування.

Так, наприклад, облік іпотечних кредитів банками ведеться за спеціальними рахунками (208X та 223X) в розрізі фізичних і юридичних осіб, на яких можна обліковувати лише ті кредити, які підпадають під таке визначення: кредити іпотечні – кредити, що надані для придбання, будівництва або реконструкції нерухомого майна, забезпеченням яких є іпотека відповідно до Законів України «Про іпотеку» та «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» [4].

До того ж дане визначення уточнюється інструкцією НБУ про відображення

в бухгалтерському обліку іпотечних кредитів, що покликана нівелювати усі непорозуміння з цього приводу [5]. Відповідно до неї, кредити, які надані на інші цілі, забезпеченням яких є іпотека, та кредити на придбання або реконструкцію нерухомого майна, забезпеченням яких, крім іпотеки, що не покриває повністю заборгованість за кредитом та процентами, є інші забезпечення або не забезпечені іпотекою, відображаються в бухгалтерському обліку за відповідними рахунками Плану рахунків бухгалтерського обліку банків України, затвердженого постановою Правління НБУ від 17.06.2004 р. №280 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 26.07.2004 за №918/9517 (із змінами).

Іншими словами, такі кредити не можуть вважатись іпотечними через те, що не задовольняють основним вимогам операцій з іпотечними кредитами, які визначені у Законах України «Про іпотеку» та «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим боргом та іпотечні сертифікати».

Саме таке «уточнення» і покликане розкрити справжню сутність іпотечного кредиту промисловим підприємствам. І хоча воно зумовлює «звуження» попереднього визначення, яке характеризує даний кредит як просто кредит під заставу іпотекою, але саме воно не дає приводу змішувати зовсім різні види кредитів, які мають явні відмінності.

У цьому випадку виникає інше питання. Як враховувати кредити, що надані, наприклад, під заставу нерухомого майна в інвестиційну діяльність промислового підприємства? Вони хоч і не відповідають вимогам цільового спрямування іпотечного кредиту, але, при цьому, через свою довгостроковість, фактично ніяким чином не обмежені у напрямках здійснення подальших операцій з таким кредитом (рефінансування, сек'юритизація тощо), на відміну від тих же кредитів у поточну діяльність чи короткострокове споживче кредитування під заставу нерухомості. Дана обставина значно наближує такі кредити до іпотечних (особливо, якщо згадати, що іпотечний кредит юридичним особам водночас є кредитом у основні фонди), але не ототожнює, через те що строковість таких кредитів зазвичай до 5 років і вони впливають дещо іншим чином на економічні процеси у суспільстві. До того ж такі кредити не передбачають «класичної» особливості іпотечного кредиту – можливість «злиття» об'єкта кредитування та предмета іпотеки.

Отже, незважаючи на різне трактування одного і того самого поняття, сутність іпотечного кредиту полягає не тільки у заставі промислової нерухомості, але в особливостях його цільової спрямованості. Саме через це ми вважаємо, що коректним буде надалі використовувати визначення, яке поряд з особливостями застави виділяє конкретний об'єкт кредитування – промислове нерухоме майно, яке має бути придбане, збудоване або ж реконструйоване, або ж інші інвестиційні цілі. Натомість іпотечне кредитування, яке не передбачає конкретного цільового спрямування, будемо називати кредитом під заставу промислової нерухомості.

Незважаючи на розбіжності у визначеннях, організація процесу таких видів кредитування суттєво не відрізняється, бо найважливішим для банків є оцінка застави – промислової нерухомості. Крім того, враховуючи той факт, що банки дуже рідко надають чисто «іпотечні» кредити промисловим підприємствам, де об'єкт кредитування та предмет іпотеки одне майно (бо це надто ризикове кредитування, пов'язане із особливостями промислової іпотеки – низька ліквідність), вважаємо за доцільне у своєму дослідженні використовувати визначення «кредит під заставу промислової нерухомості».

Основними ознаками такого кредиту є :

- ❖ позичальником кредиту можуть бути тільки юридичні особи;
- ❖ строк кредиту може бути короткостроковий та довгостроковий;
- ❖ особлива увага приділяється оцінці предмету іпотеки;
- ❖ промислова нерухомість ніколи не виступає єдиним забезпеченням.

Що стосується змісту та особливостей такого кредитування, то їх можна простежити, виокремивши переваги та недоліки щодо інших видів кредитування.

Так, основними перевагами у кредитуванні, де заставою є промислова нерухомість, є те, що:

- ❖ економічний строк служби промислової нерухомості достатньо тривалий, причому при проведенні необхідних заходів капітального характеру вартість такої нерухомості може бути не тільки стабільною, але й зростати;
- ❖ тривале фізичне та економічне життя промислової нерухомості є основою повернення не тільки суми основного боргу, але й належних відсотків;
- ❖ промислова нерухомість має великі фізичні параметри, а знос нерухомості здійснюється протягом тривалого строку (є можливість отримати довгостроковий кредит);
- ❖ предмет іпотеки не підлягає транспортуванню, фізичному псуванню, до того ж застрахований, а отже, протягом усього строку погашення заборгованості він може контролюватися кредитором;
- ❖ обов'язкова державна реєстрація прав на нерухомість, а також угод з нею, включаючи іпотеку, служить юридичною гарантією виконання договірних зобов'язань позичальника.

До недоліків кредитування під заставу промислової нерухомості можемо віднести такі:

- ❖ важко оцінити теперішню вартість промислової нерухомості та спрогнозувати її рівень у майбутньому;
- ❖ проблеми з реалізацією промислового майна (відсутній ринок подібного майна);
- ❖ низький відсоток до вартості забезпечення за нормами НБУ (до 50%);
- ❖ законодавчі прогалини з питань реєстрації прав на нерухоме майно промислових підприємств;
- ❖ при настанні стихійного лиха або форс-мажорних обставин важко

отримати повне страхове відшкодування відсотків та кредиту (високі видатки з реалізації заставного майна);

❖ великі витрати банку, які пов'язані із обслуговуванням таких кредитів.

Незважаючи на зазначені проблеми в кредитуванні під заставу промислової нерухомості, ми вважаємо, що у таких кредитів майбутнє є навіть за умов економічної кризи, що охопила усі сектори економіки України.

Отже, внаслідок проведеного дослідження можна зробити такі узагальнення:

1. У структурі механізму промислової іпотеки має місце два види кредиту: іпотечний кредит промисловим підприємствам та кредит під заставу промислової нерухомості. В обох випадках забезпеченням виступає промислова нерухомість, проте об'єкти та суб'єкти кредитування можуть бути різними.

2. Іпотечний кредит промисловим підприємствам – це кредит (позика), наданий для придбання або розвитку (реконструкції, розширення) промислової нерухомості під заставу даної нерухомості як забезпечення зобов'язання. Права вимоги за кредитом можуть засвідчуватися та передаватися через заставну – іменний цінний папір вексельного типу.

3. Кредит під заставу промислової нерухомості припускає, що промислове підприємство як власник нерухомості може бути або позичальником та іпотекодавцем, або лише іпотекодавцем (майновим поручителем). При цьому об'єктом кредитування можуть бути будь-які заходи позичальника.

4. Промислова нерухомість як предмет іпотеки може стати в умовах світової фінансової кризи ефективним інструментом залучення капіталу у виробничу сферу і як результат – призупинить темпи зниження промислового виробництва.

#### **Список використаних джерел:**

1. Господарський кодекс України : офіц. вид. № 436-IV від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради. – 2003. - № 18-22. – Ст. 144.
2. Закон України „Про іпотеку” : офіц. текст станом на 5 червня 2003 р. №0898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>. - Загол. з екрану.
3. Закон України „Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” : офіц. текст станом на 19 червня 2003 р. № 979-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>. - Загол. з екрану.
4. Про відображення в бухгалтерському обліку іпотечних кредитів : лист НБУ банкам України №12-111/435-3359 від 28.03.2006 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.uapravo.net/data2008/base37/ukr37752.htm>. - Загол. з екрану
5. Про відображення в бухгалтерському обліку іпотечних кредитів : лист НБУ банкам України № 12-111/115-830 від 25.01.2006 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.uapravo.net/data2008/base39/ukr39865.htm>. - Загол. з екрану