

## ПЕРСПЕКТИВИ ЗАСТОСУВАННЯ ФІНАНСОВОГО ЛІЗИНГУ ЯК АЛЬТЕРНАТИВИ ІПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУВАННЮ ПРИ ОПЕРАЦІЯХ З НЕРУХОМІСТЮ

*Михайлик О.М., к.е.н., доц.*

*Міжнародний університет фінансів, м. Київ*

В умовах невизначеності, коли банки вимушені були значно скоротили обсяги видачі іпотечних кредитів та постійно збільшували відсоткові ставки, на ринку нерухомості України почала активізуватись робота лізингових компаній. Лізинг, в умовах сьогодення, варто вважати найперспективнішим фінансовим інструментом, що має можливість активізувати інвестиційний процес у будівельній галузі України. Проведення лізингових операцій і платежів є дієвим залученням фінансових ресурсів для розвитку ринку нерухомості та вирішення соціальної проблеми – забезпечення населення житлом.

Нормативно-правова база регулювання лізингових відносин включає: Цивільний кодекс [1], Господарський кодекс [2] та Закон України «Про фінансовий лізинг», згідно якого фінансовий лізинг - це вид цивільно-правових відносин, що виникають із договору фінансового лізингу [3]. За договором фінансового лізингу лізингодавець зобов'язується набути у власність річ у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов і передати її у користування лізингоодержувачу на визначений строк не менше одного року за встановлену плату (лізингові платежі) [3].

Лізингові відносини, які формуються з метою забезпечення фінансування інвестиційної діяльності щодо придбання лізингового об'єкту нерухомого майна і передання його на підставі договору лізингу фізичним особам на певних умовах, визначених договором, з правом викупу майна лізингоодержувачем, створюють альтернативу іпотечному кредитуванню [4].

Згідно Закону України «Про іпотеку», іпотека - це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця (особа, що передає нерухоме майно в іпотеку), згідно з яким іпотекодержатель (кредитор) має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки [5].

Використання фінансового лізингу як засобу фінансування житлового будівництва має ряд переваг у порівнянні з іпотечним кредитуванням:

- 1) фінансовий лізинг поєднує процеси кредитування і оренди;
- 2) при оформленні лізингової угоди відсутній перший внесок;
- 3) відсутній договір застави і поручительства, оскільки об'єкт нерухомості є забезпеченням угоди;
- 4) лізингові платежі не залежать від змін ринку нерухомості (орендні ставки мають тенденцію до росту, а лізингові платежі можуть бути рівномірними або зменшеними на весь термін дії договору);
- 5) лізинг дозволяє уникнути загрози привласнення майна кредиторами, оскільки під час дії договору лізингу нерухоме майно належить лізинговій компанії;
- 6) лізинговий договір можна припинити у будь-який момент на будь-якому етапі.

Лізингові відносини на ринку нерухомого майна мають особливі характерні відмінності від іпотечного кредитування (див. табл. 1).

Таблиця 1

### Порівняльна характеристика застосування фінансово-кредитних механізмів фінансового лізингу та іпотечного кредитування

Критерій	Фінансовий лізинг	Іпотечне кредитування
Формування фінансових відносин з метою набуття права власності (припинення заставних відносин)	+	+

Формування і спрямування лізингоодержувачем (позичальником) на користь лізингодавця (кредитора) лізингових (іпотечних) платежів, які включають частину вартості об'єкта нерухомого майна, винагороду за ризик, інші додаткові платежі	+	+
Довгострокові правові відносини	+	+
Можливість дострокової виплати лізингоотримувачем (позичальником) вартості об'єкта лізингу (нерухомого майна)	+	+
Сплата лізингоодержувачем (позичальником) комунальних платежів	+	+
Покриття лізингоодержувачем (позичальником) витрат на страхування об'єкта нерухомого майна	+	+
Право власності на об'єкт нерухомого майна	Належить лізингодавцю	Належить лізингоодержувачу
Наявність заставних відносин і право звернення стягнення на об'єкт нерухомого майна	-	+
Необхідність забезпечення поручительства і оформлення договору застави	-	+
Необхідність сплати першого внеску при оформленні договору	-	Від 30% вартості застави
Можливість припинення договору на будь-якому етапі	+	-

Джерело: згруповано автором на основі [6; 7]

Розвиток лізингових відносин має низку перспектив лише за умови підтримки з боку державних органів. Основним лідером щодо впровадження нових державних програм фінансового лізингу нерухомого майна в Україні є Державна іпотечна установа [6]. Протягом 2019-2020 років ДІУ запроваджено нову програму фінансово-кредитного механізму забезпечення житлом громадян України – «Житло у фінансовий лізинг», на реалізацію якої було спрямовано 2,4 млрд. грн. [7]. Згідно цієї програми фінансовий лізинг пропонується використовувати як: альтернативну форму фінансування житлового будівництва; джерело доходів для виплат по іпотечним облігаціям; спосіб зниження кредитних ризиків при іпотечному кредитуванні [7].

Отже, переваги фінансового лізингу об'єктів нерухомого майна в Україні є очевидними перед іншими способами фінансування придбання об'єктів нерухомого майна житлового призначення.

### Література:

1. Цивільний кодекс України : Закон від 16.01.2003 №435-IV // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. (дата звернення: 12.05.2021).
2. Господарський кодекс України : Закон від 16.01.2003 № 436-IV // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/436-15>. (дата звернення: 12.05.2021).
3. Про фінансовий лізинг : Закон від 16.12.1997 № 723/97-ВР // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/723/97>. (дата звернення: 12.05.2021).
4. Фридель В.І. Переваги зворотного лізингу при фінансуванні проектів малого та середнього бізнесу. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/78514677.pdf>. (дата звернення: 14.05.2021).
5. Про іпотеку : Закон від 19.10.2016 № 898-15 // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/898-15>. (дата звернення: 13.05.2021).
6. Запорожець С.В. Формування лізингових відносин на ринку нерухомого майна в Україні. *Фінансовий простір*. : електрон. наук. фахове вид. 2018. № 2 (30). URL: <https://ofp.cibs.ubs.edu.ua/files/1802/18zsvmvu.pdf>.
7. Офіційний сайт Державної іпотечної установи. URL: <https://www.ipoteka.gov.ua/node/2458>.