

УДК 336.226.212.1

## ФОРМУВАННЯ ЛІЗИНГОВИХ ВІДНОСИН НА РИНКУ НЕРУХОМОГО МАЙНА В УКРАЇНІ

**ЗАПОРОЖЕЦЬ Світлана Володимирівна,**  
доцент кафедри фінансів та банківської справи  
Черкаського навчально-наукового інституту  
ДВНЗ «Університет банківської справи»  
e-mail: zaporozhets11svitlana@ukr.net

**Анотація.** Досліджено особливості формування лізингових відносин на ринку нерухомого майна в Україні. Визначено спільні і відмінні риси між іпотечним банківським кредитуванням і фінансовим лізингом об'єктів нерухомого майна житлового призначення. Досліджено інституціональні передумови функціонування лізингових відносин на ринку нерухомого майна в Україні, проаналізовано кількісні параметри надання лізингових послуг.

**Ключові слова:** фінансовий лізинг, нерухоме майно, лізингові відносини, іпотечне кредитування, державна іпотечна установа.

**Постановка проблеми.** Зміни на вітчизняному ринку фінансових послуг відбуваються під впливом рівня ефективності функціонування його інституційного забезпечення і, як наслідок, формування поведінкових особливостей його контрагентів, що вимагає впровадження нових альтернативних фінансових продуктів. Особливої актуальності така потреба набуває за наявності ознак соціального характеру щодо кінцевої мети споживання фінансового продукту. У цьому аспекті механізм іпотечного фінансування придбання об'єктів нерухомого майна в Україні впевнено продовжує демонструвати свою неефективність щодо інфраструктурних характеристик, нормативно-правового регулювання, рівня доступності фінансового продукту і його впливу на формування попиту, рівня типових ризиків контрагентів та їхніх властивостей тощо.

Так, на сучасному етапі функціонування ринку іпотечного кредитування очевидним є факт доцільності пошуку та імплементації прийнятого щодо спроможності населення до виконання боргових зобов'язань, механізму забезпечення поступового фінансування придбання об'єктів нерухомого майна з метою набуття пра-

**Анотація.** Исследованы особенности формирования лизинговых отношений на рынке недвижимости в Украине. Определены общие и отличительные черты между ипотечным банковским кредитованием и финансовым лизингом объектов недвижимого имущества жилого назначения. Исследованы институциональные предпосылки функционирования лизинговых отношений на рынке недвижимости в Украине, проанализированы количественные параметры предоставления лизинговых услуг.

**Ключевые слова:** финансовый лизинг, недвижимость, лизинговые отношения, ипотечное кредитование, государственное ипотечное учреждение.

ва власності на них і на умовах безпосереднього їх використання за призначенням під час дії фінансового договору. За таких передумов саме відносини фінансового лізингу можуть стати досить якісною та оптимальною, з огляду на оптимальність витрат, формою правовідносин, спрямованих на розв'язання важливої соціальної проблеми щодо поліпшення житлових умов населення країни.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання забезпечення процесу фінансування придбання об'єктів нерухомого майна шляхом використання кредитних механізмів знайшли своє наукове обґрунтування у працях багатьох вітчизняних авторів, зокрема, М. П. Денисенка, О. Т. Євтуха, О. І. Кіреєва, О. С. Любуна та інших. На жаль, тема лізингових відносин на ринку нерухомого майна щодо особливостей їх формування та реалізації, поряд з іншими схемами фінансування придбання об'єктів нерухомого майна, не має достатнього рівня наукового обґрунтування.

**Метою статті** є дослідження сучасних тенденцій формування лізингових відносин на ринку нерухомого майна в Україні та обґрунтування перспективних напрямів їх розвитку.

**Виклад основного матеріалу.** Лізингові відносини, які формуються з метою забезпечення фінансування інвестиційної діяльності щодо придбання лізингового майна і передання його на підставі договору лізингу фізичним особам на певних умовах, визначених договором, з правом викупу майна лізингоодержувачем, створюють альтернативу іпотечному кредитуванню. Така ситуація виникає в разі, коли об'єктом лізингових відносин виступає об'єкт нерухомого майна.

Варто відзначити, що одним із перспективних напрямів розвитку лізингових відносин в Україні є відносини, які виникають на ринку нерухомого майна.

Механізм придбання об'єктів нерухомого майна на умовах фінансового лізингу є альтернативою для іпотечного кредитування, який передбачає оренду нерухомого майна з правом його подальшого викупу наприкінці терміну дії договору фінансового лізингу за умови виконання лізингоотримувачем усіх боргових зобов'язань, передбачених таким договором.

Програми з фінансового лізингу нерухомого майна дозволяють формувати якісно новий спектр правовідносин, спрямований на забезпечення фінансування придбання нерухомого майна соціального призначення.

Нормативно-правові засади регулювання лізингових відносин визначаються, перш за все, спеціальним законодавством, до якого традиційно відносять: Цивільний і Господарський

кодекси України, Закон України «Про фінансовий лізинг» [1—3]. Проте лізинговим законодавством нормативне регулювання лізингових відносин на ринку нерухомого майна не обмежується. До таких відносин застосовуються всі нормативно-правові акти, що регулюють питання придбання нерухомого майна у власність згідно з договорами купівлі-продажу.

В Україні спостерігається розвиток лише лізингових відносин на ринку нерухомого майна комерційного призначення. Варто визнати, що практика такого виду економічних відносин у країні лише започатковується, але деякі компанії, лідери в області лізингових технологій, уже роблять перші кроки в реалізації лізингових схем: «ТЕКОМ-Лізинг», «Капітал Лізинг», «Еска Капітал», «Райфайзен Лізинг Аваль», «ВАБ-Лізинг», «Ласка Лізинг», «Українська Лізингова Компанія», «Універсальна лізингова компанія», «Ві-Ді Лізинг» та інші.

Лізингові відносини на ринку нерухомого майна мають особливі характерні відмінності від інших способів фінансування придбання об'єктів (табл. 1).

Чисельність долучених до такої лізингової операції суб'єктів складний щодо структури. Характер відносин, тривалий термін виконання дій в межах життєвого циклу операції і висока вартість роблять її специфічною та відрізняють від такої, що виникає у площині започаткованих лізингових відносин стосовно інших об'єктів рухомого майна.

Таблиця 1

**Спільні і відмінні риси фінансового лізингу нерухомого майна та іпотечного кредитування**

Фінансовий лізинг нерухомого майна	Іпотечний кредит
<i>Відмінні характеристики</i>	
Право власності на об'єкт нерухомого майна належить лізингодавцю	Право власності на об'єкт нерухомого майна належить лізингоодержувачеві
Виникнення правовідносин довгострокової оренди	Виникнення правовідносин довгострокового кредиту
Відсутність заставних правовідносин	Наявність заставних відносин і право звернення стягнення на об'єкт нерухомого майна
Відсутність необхідності забезпечення поручительства	Обов'язкова наявність договірної відповідальності поручителя
Оформлення правовідносин шляхом укладання: договору фінансового лізингу, договору страхування, договору оренди та договору купівлі-продажу	Оформлення правовідносин шляхом укладання: кредитного договору, договору іпотеки, договору страхування, договору поручительства, договору купівлі-продажу
Можлива вимога лізингодавця щодо авансового внеску лізингоодержувача	Вимога кредитора щодо обов'язкової власної участі позичальника у фінансуванні придбання об'єкта нерухомого майна

Закінчення табл. 2

Фінансовий лізинг нерухомого майна	Іпотечний кредит
<i>Спільні характеристики</i>	
Формування фінансових відносин, пов'язаних із поетапною компенсацією вартості об'єкта нерухомого майна житлового призначення з метою набуття права власності (припинення заставних відносин)	
Систематичне формування і спрямування лізингоотримувачем (позичальником) на користь лізингодавця (кредитора) лізингових (іпотечних) платежів, які включають частину вартості об'єкта нерухомого майна, винагороду за ризик, додаткові платежі (на наявності понесених додаткових витрат)	
Довгостроковий формат правовідносин	
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	

*Примітка.* Складено автором.

Лізингові відносини не базуються на заставних відносинах на первинному рівні на відміну від іпотечних, хоча в обох варіантах об'єкт нерухомого майна виступає як предмет забезпечення фінансового зобов'язання лізингоодержувача. Також умови лізингового договору є більш гнучкими в маневреності лізингових платежів щодо розмірів та часових характеристик формування графіка виконання зобов'язань.

Договірна основа формування лізингових відносин на ринку нерухомого майна, крім лізингової угоди, передбачає додаткове укладання договору купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна між лізингодавцем і лізингоодержувачем. Крім того, здебільшого, лізингодавець виступає ще й контрагентом (позичальником) при укладанні кредитного договору (щодо залучення фінансових ресурсів) і договору застави. Разом із договором купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна укладають договір на оренду земельної ділянки як невід'ємної частини об'єкта лізингових відносин на ринку нерухомого майна.

На сучасному етапі розвитку ринку фінансових відносин характерним є досить слабкий рівень його насиченості спеціалізованими установами, які пропонують реальну можливість придбання об'єктів нерухомого майна для фізичних осіб на умовах дії лізингового договору.

Таким чином, розвиток лізингових відносин за участі об'єктів нерухомого майна, що виступають у ролі предмета лізингу, має низку перспектив лише за умови підтримки з боку державних органів шляхом безпосередньої участі та забезпечення процесу пільгового фінансування придбання нерухомого майна житлового призначення. Так, основним лідером щодо впровадження нових державних програм фінансового лізингу нерухомого майна в Україні є Держав-

на іпотечна установа, предмет діяльності якої було розширено рішенням Кабінету Міністрів України [4]. Джерелами фінансування Державної іпотечної установи програми фінансового лізингу слугують фінансові ресурси, залучені під державну гарантію, передбачену Державним бюджетом України.

Розширення повноважень Державної іпотечної установи шляхом її безпосереднього долучення до участі у формуванні та обслуговуванні лізингових відносин на ринку об'єктів нерухомого майна здатне до формування достойної альтернативи якісно нового виду економічних відносин поряд з іпотечними. Такий підхід дозволяє забезпечити новий формат державно-приватного партнерства у сфері забезпечення населення країни об'єктами нерухомого майна житлового призначення.

Доцільним вважаємо дослідити кількісні параметри надання послуг фінансового лізингу на ринку нерухомого майна декількома активними лізингодавцями поряд із Державною іпотечною установою (табл. 2).

Дані табл. 2 свідчать, що найбільш вигідні умови надання послуг фінансового лізингу згенеровані Державною іпотечною установою. Інші учасники такого типу відносин, без перебільшення, пропонують значно прийнятніші умови фінансування придбання об'єктів нерухомого майна поряд із сучасними параметри іпотечного кредитування. Варто також відмітити, що серед досліджуваних суб'єктів ринку лізингових відносин тільки два (ПАТ «Полтава-банк» і Державна іпотечна установа) надають послуги фінансового лізингу на умовах відсутності авансового платежу з огляду на те, що є представниками лізингодавців із визначеним напрямом спеціалізації.

## Характеристика умов лізингового фінансування на ринку нерухомого майна

Умови лізингового фінансування	Найменування лізингодавця					
	Лізингова компанія «ТЕКОМ-Лізинг»	АТ «Таском-банк»	Лізингова компанія «Бізнес Капітал»	ПАТ «Полтава-банк»	Лізингова компанія «АТОН-XXI»	Державна іпотечна установа
Термін дії договору	Від 1 до 7 років	До 120 місяців	Від 1 до 10 років	Від 12 до 180 місяців	Від 12 до 60 місяців	Від 1 до 20 років
Розмір авансу	Від 20 %	30 %	Від 30 %	0 %	25—30 %	0 %
Валюта фінансування	Гривня, долар США	Гривня	Гривня	Гривня	Не вказано	Гривня
Кредитна ставка	Не вказано	24,0 %	Від 15 % річних	16 %	Від 15,5 %	15,3 %
Разова комісія	Не вказано	Комісія — 1,7 %. Страховання майна — 0,3 %. Страховання життя — 1 %	Комісія — 1 % за оформлення договору	Передбачена	За домовленістю	Не вказано
Категорія лізинго-одержувача	Громадяни України віком 21—60 років, з наявним офіційним стабільним заробітком і позитивною кредитною історією	Резиденти, громадяни України; віком від 25 до 65 років на дату закінчення договору; наявність постійного місця роботи	Фізичні особи	Громадяни України, мешканці м. Полтави	Фізичні особи	Громадяни України, правоздатні, дієздатні з належним рівнем кредитоспроможності
Тип нерухомого майна	Усі типи нерухомого майна, зданого в експлуатацію	Нерухоме майно житлового призначення	Усі типи нерухомого майна від стадії будівництва до зданого в експлуатацію	Об'єкти, розташовані за вказаними адресами	Нерухоме майно житлового призначення	Нерухоме майно житлового призначення
Графік сплати лізингових платежів	Не вказано	Ануїтет і класичний графік	Ануїтет і класичний графік	Не вказано	Ануїтет і класичний графік	Не вказано
Термін розгляду документів	Один робочий тиждень	Не вказано	Не вказано	Не вказано	Не вказано	Протягом 30 робочих днів
Мінімальна вартість об'єкта лізингу	Еквівалент 20 000 дол.	Не вказано	Не вказано	Не вказано	Не вказано	Не вказано
Можливість дострокового викупу	Не вказано	Можливий через 1 рік з моменту укладання угоди; відсутність будь-яких обмежень та штрафних санкцій	Не вказано	Можливий через 1 рік з моменту укладання угоди; відсутність будь-яких обмежень та штрафних санкцій	Не передбачено	Можливий через 1 рік з моменту укладання угоди; відсутність будь-яких обмежень та штрафних санкцій

Примітка. Узагальнено автором за [5—10].

ПАТ «ПриватБанк» є партнером Державної іпотечної установи щодо реалізації програм фінансування придбання об'єктів нерухомого майна житлового призначення в результаті підписаного між сторонами Меморандуму. Його метою є вжиття сторонами необхідних заходів з відновлення ринку іпотечного кредитування в Україні та запровадження в Україні механізму фінансування на умовах лізингу придбання об'єктів нерухомого майна житлового призначення. Так, ПАТ «ПриватБанк» став одним з інвесторів фінансового проекту іпотечної установи і діючим учасником ринку лізингових відносин в Україні щодо фінансування придбання об'єктів нерухомого майна населенням країни на пільгових умовах. Документом передбачено координацію зусиль іпотечної установи і ПАТ КБ «ПриватБанк» у забезпеченні житлом громадян України, у першу чергу військовослужбовців Збройних Сил України, Національної гвардії України, Державної прикордонної служби України і поліцейських Національної поліції України і громадян України — вимушених переселенців, які втратили житло внаслідок військових дій на Сході України або внаслідок здійснення анексії Криму і міста Севастополя, за допомогою Програм іпотечної установи з іпотечного кредитування або фінансового лізингу [11].

Також у рамках проекту Державної іпотечної установи «Забезпечення житлом громадян України на умовах іпотечного кредитування та фінансового лізингу» підписано Меморандум із Китайською Народною Республікою щодо співпраці у сфері ринків іпотечного кредитування, фінансового лізингу та будівництва об'єктів нерухомості житлового призначення [12].

Надання Державною іпотечною установою послуг із фінансового лізингу проходить кілька основних етапів:

- розгляд заяви фізичної особи (потенційного лізингоодержувача);
- оцінка можливості та доцільності укладення з фізичною особою договору фінансового лізингу і здатності такої особи виконувати його умови;
- укладання договору фінансового лізингу, договору страхування предмета лізингу та інших супутніх документів;
- передання предмета лізингу лізингоодержувачеві у володіння і користування;
- систематичне отримання Державною іпотечною установою лізингових та інших платежів від лізингоодержувача;

– набуття лізингоодержувачем права власності на об'єкт нерухомого майна житлового призначення після повного виконання ним зобов'язань за договором фінансового лізингу.

Лізингові платежі можуть включати: суму, яка відшкодовує частину вартості предмета лізингу; платіж, як винагороду лізингодавцю за отриманий у фінансовий лізинг об'єкт нерухомого майна житлового призначення; відшкодування витрат лізингодавця, пов'язаних зі страхуванням предмета лізингу (у разі їх наявності); податки та збори, встановлені чинним законодавством України; відшкодування інших витрат лізингодавця, що безпосередньо пов'язані з виконанням договору фінансового лізингу.

Відносини фінансового лізингу, на відміну від іпотечних, дозволяють:

- створити більш привабливі цінові умови фінансування придбання об'єкта нерухомого майна шляхом застосування нижчої ніж кредитна процентної ставки;
- застосовувати більш лояльні вимоги до позичальника (майбутнього придбавача об'єкта нерухомого майна) з огляду на відсутність прийняття останнім права власності на себе;
- звільнення лізингоодержувача від необхідності підготовки пакета документів щодо об'єкта нерухомого майна;
- уникнути затрат будь-яких (часових, фінансових тощо) ресурсів на пошук та оформлення забезпечення боргового зобов'язання під час виникнення відносин фінансового лізингу;
- уникнути впливу на рівень кредитної спроможності лізингоотримувача для сторонніх кредиторів з огляду на відсутність формування кредитного зобов'язання за договором фінансового лізингу.

**Висновки.** Ринок відносин фінансового лізингу об'єктів нерухомого майна в Україні поступово продовжує свій розвиток. Очевидними є його переваги перед іншими методами фінансування придбання об'єктів нерухомого майна житлового призначення.

Водночас очевидними виявилися декілька причин, які згенерували низку стримувальних факторів: перевищення рівня пропозиції над рівнем реального попиту на ринку нерухомого майна, брак у лізингодавців довгострокових ресурсів для формування оптимальних параметрів лізингового фінансування, відсутність ефективного збалансування термінів фінансування придбання об'єктів нерухомого майна і фінансових можливостей лізингоотримувачів.

Щодо розвитку лізингових відносин на ринку нерухомого майна варто відмітити досить високу чисельність учасників угоди: продавець об'єкта нерухомого майна, нотаріус, ріелтер, землевпорядник, лізингодавець, лізингоодержувач, страхова компанія. Щодо особливостей розвитку таких відносин варто відмітити необхідність і доцільність ретельної перевірки так званої «прозорості» ринкової історії об'єкта нерухомого майна і наявність значної різниці між балансовою і ринковою вартістю об'єктів.

Крім того, важливою обставиною, яку варто враховувати, є те, що об'єкт нерухомого майна безпосередньо розташований на земельній ділянці.

З огляду на те, що земельна ділянка, задіяна в такого роду лізингових відносинах, може пе-

ребувати як у власності продавця об'єкта нерухомого майна, так і в його звичайному користуванні, недоцільною є, на нашу думку, можливість вважати лізингову операцію, об'єктом якої виступає нерухоме майно, стандартною.

Розвиток лізингових відносин на ринку нерухомого майна в Україні передбачає необхідність: оптимізації інституційної інфраструктури ринку лізингових відносин, удосконалення нормативно-правового регулювання суб'єктів ринку лізингових відносин, упровадження задекларованих державних програм стимулювання розвитку лізингових відносин на ринку нерухомого майна житлового призначення; забезпечення оптимізації параметрів лізингового кредитування відносно реального рівня платоспроможності потенційного лізингоодержувача.

### *Список використаних джерел*

1. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. Господарський кодекс України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.
3. Про фінансовий лізинг : Закон України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/ru/723/97-вр>.
4. Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 08.10.2004 № 1330 і від 17.07.2009 № 768 : постанова КМУ № 616 від 18.08.2017 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.kmu.gov.ua/control/uk/cardnpd?docid=250213631>.
5. Офіційний сайт лізингової компанії «ТЕКОМ-Лізинг» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://tekom-lease.com.ua/uk/lizing-neruhomosti-dlya-yuridichnih-osi>.
6. Офіційний сайт АТ «Таскомбанк» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.tascombank.com.ua/content/view/791/41/lang,ukrainian>.
7. Офіційний сайт лізингової компанії «Бізнес Капітал» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://businesscapital.com.ua/services/lizing>.
8. Офіційний сайт ПАТ «Полтава-банк» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [http://www.poltavabank.com/home/index.php?option=com\\_content&task=view&id=436&Itemid=48](http://www.poltavabank.com/home/index.php?option=com_content&task=view&id=436&Itemid=48).
9. Офіційний сайт лізингової компанії «АТОН-XXI» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.aton-leasing.com/umovi>.
10. Правила надання послуг з фінансового лізингу державною іпотечною установою : постанова правління Державної іпотечної установи від 13.09.2017 № 99/1 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://ipoteka.gov.ua/sites/default/files/.pdf>.
11. Меморандум про співпрацю між Державною іпотечною установою та ПАТ КБ «ПриватБанк» у сфері іпотечного кредитування та лізингу житла від 12.06.2017 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.ipoteka.gov.ua/sites/default/files/img-613114008-0001.pdf>.
12. Офіційний сайт Державної іпотечної установи [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://www.ipoteka.gov.ua/node/2458>.