

ДАНА, 2004. – 351 с. 4. Нападковська Л. В. *Управлінський облік: Підручник для студ. ВНЗ.* – К.: Книга, 2004. – 544 с. 5. *Посібник з бухгалтерського обліку. Проект Tacis Європейського Союзу “Навчальна програма з бухгалтерського обліку в Україні”.* Перше видання 2004/ Видано Делегацією Європейської Комісії в Україні, Молдові та Білорусі. – К.: МПП “Селко”, 2004. – 554 с. 6. С.Ф. Голлов. *Управлінський облік: Підручник.* – К.: Лібра, 2003. – 704 с. 7. Хміль Ф.І. *Менеджмент: Підручник* – К.: Вища шк., 1995. – 351с. 8. Хорнгрен Ч., Фостер Дж., Датар Ш. *Управленческий учет / Пер. с англ. – 10-е изд. – СПб.: Питер, 2005. – 1008 с.* 9. Пушкарь М.С. *Система обліку як генератор інформаційних ресурсів // Фінанси, облік і аудит: Зб. наук. праць. Спец. вип. / Відп. ред. В. Г. Лінник.* – К.: КНЕУ, 2006. – С. 355–363.

УДК 336.1

Т.І. Свідрик

Національний університет “Львівська політехніка”,
кафедра обліку та аналізу

ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ ТА РЕГЛАМЕНТАЦІЇ КРЕДИТУВАННЯ БУДІВНИЦТВА

© Свідрик Т.І., 2007

Розглянуто особливості кредитного запозичення фінансових ресурсів на фінансування капітальних вкладень. Аналізуються фактори, які впливають на рівень ефективності використання кредитних ресурсів у капітальному будівництві. Наведено економічну обґрунтованість рівня оптимізації позик у структурі джерел фінансування будівництва.

The features of credit involving of financial resources for building are examined. Considerable attention concentrated on the analysis of factors which influence on level of effectiveness of credit resources usage. It was given an economics basement of level of loans optimization in the structure of sources of building financing.

Постановка проблеми. У транзитивній економіці актуальною проблематикою теоретичного і практичного спрямування є дослідження форм і механізмів формування джерел фінансування інвестиційної діяльності на мікро - і макрорівнях. Важливою проблемою є теоретичне обґрунтування критеріїв ефективності інвестиційних витрат, взаємозв'язку і взаємообумовленості капітальних вкладень і структурних зрушень в економіці, визначення пріоритетів в галузевій структурі інвестицій, а також в основних народногосподарських сферах: основного виробництва (власне виробництво), виробничої і соціальної інфраструктур.

За умов сучасного розвитку національної економіки у більшості суб'єктів господарювання для конкурентноспроможного здійснення діяльності виникає потреба у розширенні чи капітальній реконструкції виробничих потужностей. Загалом, характеризуючи джерела інвестицій, треба зазначити, що вони визначаються загальним рівнем розвитку економіки, її ефективності і рівнем окупності інвестиційних проектів (віддача на вкладений капітал). На рівні підприємств і об'єднань, інших суб'єктів господарювання капітальні інвестиції здійснюються за рахунок різних фінансових ресурсів: власних джерел інвестора (прибуток, амортизація); позикових фінансових коштів (банківські і бюджетні кредити); залучених фінансових ресурсів (засобів, які отримують від продажу акцій і облігацій, пайових та інших внесків громадян і юридичних осіб), а також бюджетних інвестиційних асигнувань.

В останні роки у структурі банківських кредитів постійно зростає частка запозичень, спрямованих у капітальні інвестиції. У літературних джерелах зазначають, що таке явище в умовах стабільної економіки має нормальний характер, але за умов високої ціни довгострокових кредитів,

надмірної інфляції це украй негативне явище [5]. Тому частина підприємств для здійснення капітального будівництва використовує переважно власні джерела; у суб'єктів господарювання, які мають надмірно низький потенціал власних ресурсів, виникає вимушена потреба в залученні позикових коштів для фінансування будівництва.

Аналіз досліджень і публікацій. У вітчизняній та іноземній літературі багато публікацій за вибраною тематикою, що засвідчує актуальність досліджень оптимізації джерел фінансування капітального будівництва та оцінки рівня ефективності використання кредитних ресурсів у цій сфері. У Цивільному кодексі України [4] при кредитуванні важлива роль відводиться платі за отриманий кредит (витрати на обслуговування кредиту). У положенні про фінансування будівництва [1] розглянуто форми фінансування капітальних інвестицій. У своїй праці [6] Б. Селігмен однією із важливих форм фінансування будівництва вважає банківське кредитування. П.С. Рогожин [5] розглядає методи і форми забезпечення кредитів у взаємозв'язку з кредитними ризиками. У положенні 13 [3] поняття кредитного ризику є одним із важливих факторів, який необхідно враховувати під час отримання та надання кредитів на фінансування будівництва. М.С. Екельчик та інші у своїх дослідженнях [7] розглядають надання кредитів банками підрядним будівельним організаціям на закупівлю матеріалів, обладнання, покриття витрат із незавершеного будівництва.

Цілі статті – дослідження особливостей кредитування будівництва і постановка таких питань: розгляд діючого порядку кредитування будівництва; аналіз підходів до оцінки ефективності кредитування капітальних вкладень, рекомендацій під час визначення оптимізації джерел фінансування.

Основний матеріал. При формуванні джерел фінансування капітального будівництва суб'єкти будівельного контракту відводять важливу роль такій його складовій, як забезпечення коштами підприємств, організацій та інших суб'єктів підприємницької діяльності для виконання зобов'язань, передбачених контрактом [3]. В умовах розвитку будівництва все більшу увагу приділяють кредитуванню будівництва, оскільки в учасників будівельного контракту не завжди є достатньо власних коштів на спорудження відповідних об'єктів. Потреба в інвестиційному кредиті зумовлена різницею у величині і термінах повернення капіталу, авансованого в будівництво.

З економічного погляду зацікавлення в отриманні банківських коштів на фінансування будівництва підприємств виникає лише за умов, коли вкладення цих засобів забезпечує додатковий ефект. Кількісно він дорівнює додатковому прибутку, що отримується від створення нових потужностей з меншими витратами. У всіх випадках рішення про отримання позикових коштів залежить від того, наскільки додатковий ефект від їх використання в реальних економічних умовах позначиться на фінансовому стані інвестора, тобто, яка частка додаткового прибутку залишається в його розпорядженні.

До основних форм інвестиційного кредиту належать:

– банківський інвестиційний кредит, за якого грошові кошти на фінансування будівництва надаються банківськими установами у тимчасове користування з виплатою процентів на його обслуговування. За умови банківського інвестиційного кредиту банківські установи є економічно самостійними одиницями, які вступають у звичайні, рівноправні комерційні операції з суб'єктами господарювання, які здійснюють капіталовкладення за допомогою механізму кредитування, а кредитодавець здійснює контроль за ефективним використанням фінансових ресурсів. При цьому банки, надаючи кредит забудовнику (особливо короткостроковий), не є інвесторами об'єкта будівництва [9];

– державний інвестиційний кредит, який надається державним підприємствам, кредитором якого є держава. Фінансування капітального будівництва за рахунок коштів державного бюджету здійснюється на поворотних (бюджетні позики) і безповоротних засадах (цільове бюджетне

фінансування), які надаються на основі довгострокових кредитних договорів між державою і міністерствами, іншими центральними і місцевими органами виконавчої влади –позичальниками. Контроль за використанням коштів, наданих у вигляді державного інвестиційного кредиту, здійснюють відповідні державні органи;

– міжнародний інвестиційний кредит пов’язує таких учасників, як держава, окремі суб’єкти господарювання, іноземні банки та міжнародні фінансові організації з приводу фінансування інвестицій. Такий вид кредиту надають з відповідною метою, здебільшого на здійснення капітальних робіт об’єктів міжнародного значення (зокрема і на спорудження (відновлення) культурних пам’яток).

Разом з тим, за будь-якого виду залучення кредиту на фінансування капітальних вкладень замовник виходить не тільки з потреби у спорудженні об’єкта будівництва, а, передусім, з можливості збільшення обсягу його продукції, доходів, які плануються отримати від введення його в експлуатацію.

На рівень оцінки ефективності інвестиційного кредиту впливають такі фактори: зміна відсотків; офіційно оголошений індекс інфляції; можливість одержання довгострокового кредиту в інших банках на вигідніших умовах; урахування банками характеру партнерських взаємовідносин із позичальником, його фінансового становища, тривалості та міцності зв’язків; урахування альтернативних варіантів вкладення; урахування можливого ризику кредитування; розмір позики; співвідношення використовуваних форм кредиту; система ціноутворення; діючий кредитний механізм. Економічні відносини між банком і забудовником при фінансуванні капітального будівництва за рахунок позикових коштів виникають під час отримання кредиту, користування ним, його повернення [11].

Основою кредитних відносин учасників інвестиційного процесу є кредитний договір, в якому зазначено порядок надання кредиту, зобов’язання та відповідальність сторін за невиконання умов, передбачених договором. Кредит під будівництво надається при поданні позичальником документів, що підтверджують його кредитоспроможність і можливість кредитування об’єкта: статуту, бухгалтерського балансу підприємства на останню звітну дату, техніко-економічного обґрунтування, інших документів, які підтверджують фінансовий стан і кредитоспроможність підприємства [5]. При отриманні інвестиційного кредиту забудовник повинен дотримуватися таких принципів: поворотності, терміновості, платності, забезпеченості, цільового характеру.

Відповідно до Цивільного кодексу України, за користування чужими грошовими коштами боржник зобов’язаний сплачувати проценти, про що зазначається в укладеному кредитному договорі. Відсотки за отриманий кредит на будівництво відповідного об’єкта можуть бути як фіксованими, так і плаваючими. Рівень відсотка лише побічно окреслює фактичну ефективність виробничих капіталовкладень, оскільки у галузях, які швидко розвиваються, фактична прибутковість набагато більша за рівень відсотка за обслуговування довгострокового кредиту.

Одним із найважливіших принципів довгострокового кредитування є забезпечення зобов’язань позичальника, яке визначається банком в одній або декількох формах одночасно з укладенням кредитного договору у формі: 1) заставного зобов’язання позичальника у вигляді рухомого та нерухомого майна (іпотечний кредит), цінних паперів, дорогоцінних металів; 2) гарантії – угоди між банком та гарантом; 3) угоди страхування відповідальності позичальника за непогашення кредиту; 4) договору-поручительства при наданні довгострокових позик, за умовами якого третя сторона (поручитель) зобов’язується перед кредитором (банком) відповідати за виконання зобов’язань боржника; 5) переуступки контрактів, яка передбачає, що боржник переуступає контракт банку-кредитору, внаслідок чого надходження від покупця або замовника з виплатою за виконання передбачених контрактом робіт (послуг) зараховується в погашення заборгованості за кредитами [8]; 6) інших грошових вимог позичальника до третьої сторони [5].

Видача позик на виконання зобов'язань, передбачених будівельним контрактом може здійснюватися одноразово або поетапно (коли відкрита кредитна лінія) відповідно до виконання будівельно-монтажних робіт або придбання матеріальних цінностей [8]. Необхідно зазначити, що більшість підприємств при здійсненні будівництва відкривають кредитну лінію, завдяки цьому у них з'являється можливість використовувати кредитні засоби за необхідності фінансування поточних операцій. Основною перевагою при відкритті кредитних ліній є те, що замовник будівництва може збільшити рівень кредиту або зменшити його величину, коли в забудовника достатньо власних фінансових ресурсів, необхідних для погашення зобов'язань за капітальними вкладеннями.

Крім переваг отримання кредиту, існують недоліки у сторін виконання зобов'язань за будівельним контрактом:

- отримання кредиту супроводжується нарахуванням та сплатою відсотків, сума яких впливає на збільшення вартості об'єкта будівництва;

- для отримання кредиту у великих розмірах необхідна застава майна;

- кредитування завжди супроводжує кредитний ризик – імовірність втрат однієї зі сторін – учасників контракту, що викликає потребу придбання фінансового інструмента, як механізму захисту можливих втрат при невиконанні зобов'язань іншою стороною [3].

На практиці зазвичай виникає ситуація, коли при зверненні за довгостроковим кредитом суб'єкт будівництва має прострочену заборгованість за іншими кредитами або інші види неплатежів. Тоді за рішенням кредитної комісії банку або урядових органів забудовнику може надаватись відстрочення платежів за несвоєчасно сплаченими кредитами і тим самим відкриваються можливості для нового кредитування. Негативним наслідком пролонгації платежу є послаблення комерційних розрахунків підприємства з відповідною фінансово-кредитною установою.

Однією з переваг банківського кредитування як способу фінансування будівництва є урегулювання на законодавчому рівні оподаткування зазначених операцій. Відповідно до закону України "Про оподаткування прибутку підприємств" як отримання, так і повернення основної суми кредиту не вважається ані валовим доходом, ані валовими витратами у жодній із сторін кредитних відносин (банка і забудовника). Також такі операції не підлягають оподаткуванню податком на додану вартість. До валових витрат підприємства входять будь-які витрати з виплатою або нарахуванням процентів за борговими зобов'язаннями у зв'язку з господарською діяльністю платника податків [12, с. 52,53]. Відповідно до умов діючого законодавства відсотки за користування кредитом при здійсненні капітальних вкладень не вводять до собівартості будівель. Витрати на сплату відсотків за користування кредитом не вводять до первісної вартості основних засобів, створених повністю або частково за рахунок позикового капіталу [2].

В окремих випадках банки для надання кредиту можуть вимагати бізнес-план інвестиційного проекту. Після завершення будівництва та введення виробничих об'єктів у дію затрати на капітальні вкладення списують за рахунок попередньо сформованих джерел для фінансування капітальних вкладень [10, с.159]. Потреба в кредитуванні будівництва об'єктивно зумовлена розвитком ринкових відносин, тому основне завдання банків при наданні кредитів на фінансування капітального будівництва за допомогою найефективніших форм і методів кредитних відносин полягає у сприянні підвищенню ефективності інвестицій, оскільки це стимулюватиме розвиток не лише суб'єктів будівництва, а й економіки загалом.

Взаємовигідним для банку і позичальника є надання кредиту в повному обсязі шляхом зарахування коштів на відповідний кредитний рахунок із подальшим використанням їх тоді, коли в цьому виникне потреба.

Погашення інвестиційного кредиту може здійснюватися різноманітними способами: одноразове погашення; епізодичне погашення на основі строкових зобов'язань; систематичне погашення на основі раніше фіксованих сум; відстрочка погашення кредиту; примусове погашення позик за виконавчими документами судів. Погашення кредиту здійснюється з настанням строку у порядку календарної черговості платежів, у формі, визначеній у кредитному договорі, шляхом

списання коштів з поточного рахунку позичальника на підставі ордерів, розпоряджень [11]. У випадку несвоєчасності погашення зобов'язань за довгостроковим кредитом на будівництво банк, який здійснює фінансування, за об'єктивних умов несвоєчасності погашення основної суми боргу за виданим кредитом може відстрочити її виплату. Якщо ж таких причин немає, то банк непогашену суму відносить на рахунок прострочених позик з нарахуванням на них підвищених відсотків.

Отже, довгострокове кредитування є головним джерелом підкріплення ресурсів інвестицій лише за умови, що механізм ринкової діяльності підприємств поєднується з оптимальним оподаткуванням прибутків та інших фінансових коштів. Гнучка політика термінів надання кредитів дає змогу використовувати банківський контроль за інвестиціями на всіх етапах кругообігу засобів – від планування і до введення в дію основних фондів.

Висновки. Вибираючи джерела фінансування будівництва, суб'єкти господарювання мають враховувати економічну доцільність, ефективність і оптимізацію структури загальної суми інвестиційного проекту. Загальновідомо, що у ринкових умовах будь-який капітал, що вкладається в підприємство або фірму, розглядається як запозичений, за який потрібно виплачувати процент за користування. Якщо підприємство вкладає свій власний капітал, він все одно є платним, хоч і опосередковано, оскільки вилучається з кругообороту, що понижує прибуток підприємства у розмірі, який міг би бути отриманий, якби цей же капітал був спрямований в інший проект (наприклад, за ставкою банківського депозиту). Цим відсотком зазвичай і керуються при (проектуванні) створенні підприємств та інших об'єктів в ринкових умовах, порівнянні варіантів і виборі найвигіднішого з них. Окрім відсотка як "ціни капіталу" при розрахунку рівня ефективності враховується і можливість отримання підприємницького доходу, прибутку.

Перспективи подальших досліджень. Розглянуті у статті підходи до кредитування будівництва можуть використовуватись у подальших вітчизняних дослідженнях, пов'язаних з удосконаленням методів і форм кредитування капітального будівництва та оцінкою рівня ефективності залучення кредитних ресурсів з метою оптимізації джерел фінансування цієї сфери діяльності.

1. Положення про фінансування та державне кредитування капітального будівництва, що здійснюється на території України, затверджене наказом Міністерства економіки України, Міністерства фінансів України, Державного комітету у справах містобудування і архітектури України від 23 вересня 1996 року N 127/201/173. 2. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 "Основні засоби", затверджено наказом Міністерства фінансів України від 27.04.2000 р. № 92. 3. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 13 "Фінансові інструменти", затверджено наказом Міністерства фінансів України від 30.11.2001 № 559. 4. Цивільний кодекс України від 16.01. 2003р. № 435-IV. 5. Рогожин П.С., Гойко А.Ф. Економіка будівельних організацій. – К.: Видавничий дім "Скарби", 2001. – 448 с. 6. Селигмен Б., Основные течения современной экономической мысли. – М.: Наука, 1968. – С.348. 7. Справочник строителя. Екельчик М.С., Машек А.А., Шехтман А.Ю. и др. – К.: Будівельник. – Изд. 2-е, перераб. и доп. – 1979. 536 с. 8. Майоров Т.А. Инвестиційна діяльність: Навч. посібник. – К.: ЦУЛ 2003. – 376 с. 9. Поляченко В. Кредиты на строительство // Бухгалтерія. 2006. – № 48 (723). 10. Журавель Г.П., Крупка Д.Я., Палюх М.С., Гуцайлюк М.О., Фаріон Т.І. Бухгалтерський облік: особливості в галузях економіки: Навчальний посібник. – Тернопіль: Економічна думка, 1999. – 449 с. 11. Александрова М.М., Маслова С.С. Гроші. Фінанси. Кредит: Навч.-метод. посібник. – 2-е видання, перероб. і допов. – К: ЦУЛ, 2002. – 336 с. 12. Будівництво: організація та облік // "Дебет-Кредит", с. 51–55.