

ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ «ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ В ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОСТІ»

Проаналізовані підходи до визначення поняття «інвестиції», розкрито поняття «інвестиції в об'єкти нерухомості». Сформульовано авторське бачення поняття «залучення інвестицій в об'єкти нерухомості».

Ключові слова: *нерухомість, інвестиції, залучення інвестицій.*

Проанализированы подходы к определению понятия «инвестиции», раскрыто понятие «инвестиции в объекты недвижимости». Сформулировано авторское определение понятия «привлечение инвестиций в объекты недвижимости».

Ключевые слова: *недвижимость, инвестиции, привлечение инвестиций.*

This article contains analysis of approaches to definition the «investments» concept, explanation of the «investments in real estate objects» concept. The author gave her own definition of the «attraction of investments into the real estate objects» concept.

Key words: *real estate, investments, attraction of investments.*

Забезпечення населення достатньою кількістю нерухомості є важливою соціальною функцією держави, сприяє досягненню психологічного комфорту громадян та є одним із тих чинників, що впливає на діяльність суб'єктів господарювання. Причиною дефіциту об'єктів на ринку нерухомості є відсутність у забудовників достатньої кількості грошових ресурсів для здійснення будівництва. Виходом із такої ситуації може бути залучення інвестицій в об'єкти нерухомості. Варто зауважити, що цей процес досліджено недостатньо, а поняття «залучення інвестицій в об'єкти нерухомості» законодавчо не визначено. Саме тому, на нашу думку, актуальним є вдосконалення правового регулювання залучення інвестицій у об'єкти нерухомості.

Існує велика кількість праць, присвячена інвестиціям та здійсненню інвестування, у тому числі в об'єкти нерухомості. Зокрема, автором були досліджені праці відомих науковців, серед яких І.А. Бланк, А.В. Череп, В.Ю. Полатай, В.В. Кафарський, Д.В. Кравцов, Г.В. Виноградова та ін. Проаналізувавши праці науковців ми дійшли висновку, що дослідженню діяльності із залучення інвестиційних ресурсів у об'єкти нерухомості було приділено недостатньо уваги. І хо-

ча детально досліджувався процес інвестування, однак він не розглядався з позиції суб'єктів, діяльність яких спрямована на залучення інвестиційних ресурсів у будівництво об'єктів нерухомості. Тому метою даної роботи є дослідження поняття «залучення інвестицій у об'єкти нерухомості» та формулювання його дефініції. Для цього розглянемо нормативні та наукові підходи до визначення поняття «інвестиції» і сформулюємо, що таке інвестиції у об'єкти нерухомості.

Інвестиції – категорія, для якої характерний тісний взаємозв'язок правової та економічної складової. Вважаємо, що поняття «інвестиції» доцільно розглядати через взаємозв'язок економіки та права, і тому розглянемо спочатку погляд економістів на поняття «інвестиції». У сучасній економічній літературі досі немає єдиного підходу до визначення поняття «інвестиції», яке відповідало б як вимогам теорії, так і практики. Зокрема, на думку А.В. Черепи, визначення, що подаються в словниках та економічній літературі, в основному не відповідають сутності інвестицій або розкривають її не повністю¹. Ми погоджуємося з тим, що розвиток науки привів до неоднозначного розуміння цього поняття. Узагальнивши, можна сказати, що існує три основних підходи – звужений, звичайний та розширений.

Звужений підхід. Для літератури колишнього СРСР, як і деяких зарубіжних авторів, характерне звужене трактування поняття «інвестиції», що полягає в отождненні понять «інвестиції» та «капіталовкладення»². Зокрема, М.М. Богуславський вважає: оскільки слово «інвестиції» англійського походження і в перекладі означає «капіталовкладення», то «інвестиції» та «капіталовкладення» – це синоніми³. При цьому і щодо самого поняття «капіталовкладення» не було визначеності. Одні під ним розуміли вкладення коштів у відтворення основних фондів, інші – лише витрати на розширене відтворення основних фондів, інколи під капіталовкладеннями розуміли ще й вкладення праці та матеріально-технічних ресурсів. Однак капіталовкладення та інвестиції не є тотожними за обсягом поняттями, оскільки інвестиції можуть вкладатися також в окремі фінансові інструменти, оборотні активи. А капіталовкладення відповідно до ст.1 Закону України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 р. № 1560-ХІІ – це інвестиції у формі капітальних вкладень, що здійснюються у відтворення основних фондів і на приріст матеріально-виробничих запасів⁴. Тож поняття «капіталовкладення» вужче за поняття «інвестиції».

Якщо ж говорити про інвестиції в об'єкти нерухомості, то варто зауважити, що інколи під ними також розуміють лише капітальні інвестиції⁵. Ми не погоджуємося з таким твердженням. Хоча відповідно до законодавства капітальні інвестиції – це інвестиції у будівництво, виготовлення, реконструкцію, модернізацію, придбання, створення необоротних активів⁶, а об'єкти нерухомості можна віднести до необоротних активів, однак інвестиції в об'єкти нерухомості можна назвати капітальними лише за умови здійснення таких інвестицій суб'єктами господарювання. На нашу думку, не варто обмежувати процес залучення інвестицій лише залученням інвестиційних ресурсів від суб'єктів господарювання.

Тож, як слушно зазначає І.А. Бланк, «капітальні вкладення» є більш вузьким поняттям⁷, і співвідноситься з поняттям «інвестиції» як категорії окремого і загального, де «інвестиції» – загальне поняття, а «капіталовкладення» – окреме, в тому числі коли йдеться про інвестування у будівництво чи придбання об'єктів нерухомості.

Розширений підхід. Поняття «інвестиції» нерідко трактують ширше. Під ним розуміють усі напрями вкладення інвестиційних ресурсів, що забезпечують одер-

жання прибутку. Слід зазначити, що не будь-яке вкладення коштів є інвестицією, навіть якщо можливе отримання прибутку. Така позиція підтверджується і І.А. Бланком, який вважає: неточністю багатьох визначень є те, що під інвестиціями розуміється будь-яке вкладення фінансових коштів, яке часто не пов'язане з інвестиційними цілями суб'єктів їх здійснення. До них іноді відносять так звані «споживацькі інвестиції», які не є інвестиціями за змістом, оскільки кошти на придбання цих товарів витрачаються в даному випадку при довгостроковому споживанні⁸. Ми вважаємо, що «споживацькі інвестиції», наприклад, покупка телевізорів, автомобілів, не є інвестиціями лише тоді, коли така купівля не здійснюється з метою подальшого перепродажу предметів інвестування. Якщо говорити про інвестиції в об'єкти нерухомості, то вкладення коштів фізичною особою в будівництво житла з метою подальшого проживання у ньому, на нашу думку, теж не буде інвестуванням.

Звичайний підхід. Він характерний для сучасного розуміння поняття «інвестиції» на законодавчому рівні. На нашу думку, саме такий підхід найбільш точно розкриває сутність поняття і полягає у розумінні інвестицій як усіх видів майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладається в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності з метою отримання прибутку (доходу) або досягнення соціального ефекту. Розглянемо детальніше визначення поняття «інвестиції» в деяких нормативно-правових актах України (*див. табл. 1*).

Як видно з таблиці, визначення, що надаються законодавцями, приблизно однакові за суттю, проте мають певні відмінності. Зокрема, Законом України № 334/94-ВР інвестиції взагалі розглядаються як господарська операція, яка передбачає певні дії. На нашу думку, таке визначення більше підходить для поняття «інвестування». Більше того, нічого не говориться про мету такої діяльності, тож не зрозуміло, чи будь-яке придбання основних фондів, нематеріальних активів, корпоративних прав та цінних паперів в обмін на кошти або майно буде вважатися інвестицією. На нашу думку, що законодавцем застосований розширений підхід до трактування поняття «інвестиції», який недостатньо обґрунтований.

Цікавим є і визначення у ГК України, відповідно до якого інвестиції у сфері господарювання можуть бути тільки довгостроковими. Скоріш за все таке визначення стосується інноваційної діяльності, оскільки міститься у 34 главі ГК «Правове регулювання інноваційної діяльності» і відповідно до ст. 325 ГК інноваційна діяльність здійснюється з метою довгострокових науково-технічних програм⁹. На нашу думку, недоцільно обмежувати процес інвестування навіть інноваційної діяльності лише довгостроковим характером. Адже суть інвестицій полягає у тому, що вкладене можна забрати на будь-якому етапі, навіть якщо повна реалізація інвестиційного проекту і має довгостроковий характер. У даному випадку ми погоджуємося з І.А. Бланком, який вважає: хоча окремі форми інвестицій мають довгостроковий характер, проте інвестиції можуть бути і короткостроковими¹⁰. Ми вважаємо, що інвестиції в об'єкти нерухомості також можуть мати як довгостроковий (при новому будівництві), так і середньостроковий (поточний ремонт) чи короткостроковий характер (придбання цільових облігацій, за якими базовим товаром виступає одиниця нерухомості, з подальшим продажем таких облігацій).

Не зовсім коректне і визначення, яке надається Методичними рекомендаціями: джерелами інвестицій визнаються «грошові, майнові, інтелектуальні цінності». Тож автори рекомендацій розрізняють грошові та майнові цінності. Можливо, вони поділяли думку А.В. Черепа, який вважає, що серед об'єктів вкла-

Визначення поняття «інвестиції» у нормативно-правових актах України

Нормативний акт	Термін	Визначення
Закон України «Про інвестиційну діяльність»	Інвестиції	Всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої створюється прибуток (дохід) або досягається соціальний ефект.
Закон України «Про оподаткування прибутку підприємств (в редакції № 283/97-ВР від 22.05.97)» від 28.12.1994 № 334/94-ВР (надалі – Закон України № 334/94-ВР)	Інвестиція	Господарська операція, яка передбачає придбання основних фондів, нематеріальних активів, корпоративних прав та цінних паперів в обмін на кошти або майно.
Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV	Інвестиції у сфері господарювання	Довгострокові вкладення різних видів майна, інтелектуальних цінностей та майнових прав в об'єкти господарської діяльності з метою одержання доходу (прибутку) або досягнення іншого соціального ефекту.
Методичні рекомендації Центральної спілки споживчих товариств України «Методичні рекомендації з аналізу і оцінки фінансового стану підприємств» від 28.07.2006	Інвестиції	Грошові, майнові, інтелектуальні цінності, що вкладаються в об'єкт підприємницької та інших видів діяльності з метою отримання прибутку або досягнення соціального ефекту; капітальні вкладення в розвиток виробництва чи у невиробничу сферу.

дення грошові кошти правильніше було б виділяти окремо, а не відносити їх до майнових цінностей, оскільки вони є основним інвестиційним ресурсом. Тобто, вважає науковець, коректніше було б говорити, що інвестиції – це вкладення грошових, майнових та інтелектуальних цінностей¹¹. Та ми не погоджуємося з даним визначенням. Грошові цінності, як відомо, віднесені до майна за Цивільним кодексом України (ст. 192)¹². Тому, якщо вже й виділяти грошові цінності у зв'язку із тим, що вони є основним інвестиційним ресурсом, то варто залишити їх у складі майнових цінностей і давати визначення, виходячи з того, що інвестиції – це вкладення майнових, у тому числі грошових, та інтелектуальних цінностей.

Досить влучною є на дефініція «інвестиції» у ЗУ «Про інвестиційну діяльність». З прийняттям цього закону саме таке визначення почало даватися у підручниках як таке, що відповідало сучасним вимогам, враховувало недоліки по-

передніх визначень і повністю розкривало суть інвестицій. На нашу думку, хоча таке визначення поняття «інвестиції», справді, вигідно відрізняється від попередніх, проте має певні недоліки. По-перше, у ньому не вказується мета здійснення інвестицій, але зазначається результат - «створення прибутку або досягнення соціального ефекту». Як бачимо, те, що ЗУ «Про інвестиційну діяльність» називається результатом діяльності, в усіх розглянутих більш пізніх за часом визначеннях називають метою діяльності. Цікаво, що у багатьох підручниках і словниках, які вийшли після видання закону, але отримання прибутку або досягнення соціального ефекту там виступає саме як мета інвестиційної діяльності. Тож чи можна отожднювати результат та мету інвестиційної діяльності. На нашу думку, коректніше говорити саме про мету, адже вона – це лише очікуваний результат інвестиційної діяльності. Якщо ж вважати, що результатом інвестиційної діяльності завжди є створення прибутку або досягнення соціального ефекту, то стверджувати, що певна діяльність є інвестиційною, можна лише по завершенні такої діяльності. Тоді у випадку, коли всупереч плану із будь-яких причин (для прикладу – форс-мажор) діяльність буде збитковою, її не можна буде вважати інвестиційною. Саме тому вважаємо за доцільне вважати «отримання прибутку або досягнення соціального ефекту» метою інвестування, а не її результатом. По-друге, не зрозуміло, чому результатом вкладення інвестицій у об'єкти підприємницької та інших видів діяльності є створення прибутку (доходу). Адже, як відомо, прибуток та дохід – не тотожні поняття. Зокрема, поняття «дохід» ширше, прибуток підприємства є частиною доходу підприємства. Власне, відповідно до економічної теорії, дохід підприємства поділяють на валовий та чистий (прибуток), при цьому прибуток (чистий дохід) – це «частина виручки, що залишається після відшкодування всіх витрат на виробничу і комерційну діяльність підприємства»¹³.

На нашу думку, інвестиційна діяльність можлива лише за умови отримання прибутку. Адже коли у підприємства витрати на здійснення інвестицій перевищуватимуть отриманий підприємством валовий дохід, діяльність підприємства буде збитковою, хоча дохід існуватиме. У такому разі втрачатиметься сенс здійснення інвестицій. Вважаємо, що при визначенні поняття «інвестиції» доцільно говорити лише про отримання прибутку як мети інвестиційної діяльності. Вважаємо також, що така мета, як досягнення соціального ефекту, у випадку здійснення інвестування в об'єкти нерухомості не може бути самостійною і єдиною метою інвестиційної діяльності. Здійснення інвестицій в об'єкти нерухомості без мети отримання прибутку пропонуємо вважати фінансуванням.

Отже, інвестиції в об'єкти нерухомості – це всі види майнових, у тому числі грошових, та інтелектуальних цінностей, що вкладаються на короткостроковій, середньостроковій або довгостроковій основі в об'єкти нерухомості (придбання земельної ділянки, разом з її поліпшеннями (за наявності) або у здійснення поліпшення такої земельної ділянки, чи (та) у будівництво будівель та споруд, які мають бути розташовані на земельній ділянці і переміщення яких є економічно недоцільним або неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення) з метою отримання прибутку. Якщо говорити про процес залучення таких інвестицій, то це діяльність, що полягає у забезпеченні правомірного отримання інвестицій учасниками інвестиційної діяльності від інвесторів з метою їх подальшого вкладення у придбання чи будівництво об'єктів нерухомості. Таке залучення інвестицій має бути пов'язане з чинниками часу, ризику та ліквідності. Авторське виз-

начення поняття «залучення інвестицій у об'єкти нерухомості» може стати основою для подальшого дослідження способів залучення інвестицій в об'єкти нерухомості.

1. *Череп А.В.* Інвестознавство: Навч. посіб. для студ. вищ. навч. закладів. – К., 2006. – С. 13. 2. *Андрійчук В.Г.* Економіка аграрних підприємств: Підручник. – 2-ге вид., доп. і перероблене. – К., 2002. – С. 374. 3. *Богуславський М.М.* Правове положення іностраних інвестицій / М.М. Богуславський. – М., 1993. – С. 34. 4. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 47 (19.11.91). – Ст. 646. 5. *Ситник О.* Інвестування в нерухомість і будівництво: щодо визначення поняття // Юридичний радник. – 2007. – № 3 (17). – С. 2. 6. *Постанова* Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» від 29.11.2006 № 1655 // Офіційний вісник України. – 2006. – № 48 (11.12.2006). – Ст. 2. 7. *Бланк І.А.* Інвестиційний менеджмент: Учеб. курс. – К., 2001. – С. 10. 8. Там само. – С. 9. 9. *Господарський кодекс* України від 16.01.2003 № 436-IV // Офіційний вісник. – 2003. – № 11 (28.03.2003). – Ст. 325. 10. *Бланк І. А.* Інвестиційний менеджмент: Учеб. курс. – С. 10. 11. *Череп А.В.* Цит. праця. – С. 14. 12. *Цивільний кодекс* України від 16.01.2003 № 435-IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11 (28.03.2003). – Ст. 192. 13. *Основи економічної теорії: Політекономічний аспект* / Григоруk А.А., Палюх М.С., Литвин Л.М., Літвінова Т.Д. – Тернопіль, 2002. – С. 56.