

## ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ЯК ІНСТИТУТ РЕГУЛЮВАННЯ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ ДЕРЖАВИ

*У статті розкрито поняття та сутність іпотечного кредитування; обґрунтовано роль іпотечного ринку житла як інституту регулювання соціально-економічного розвитку держави.*

**Ключові слова:** іпотечне кредитування, інститут регулювання, соціально-економічний розвиток.

У наш час особливо велика роль іпотеки виявляється в поживленні та стабілізації економіки в умовах формування внутрішнього ринку. Становлення іпотечного ринку в Україні є однією з найбільш важливих проблем, що потребують невідкладного розв'язання. Відродження інституту іпотеки, створення іпотечного ринку житла в країні є об'єктивною необхідністю, що пов'язано з потребами запровадження механізмів кредитування будівництва житла замість його бюджетного фінансування. Іпотечний ринок житла має створити мультиплікаційний ефект прискореного розвитку багатьох галузей економіки, внутрішнього ринку, підвищення платоспроможного попиту населення та сталого зростання ВВП країни. Але світові економічні процеси, пов'язані зі стрімким розвитком іпотечного кредитування, ілюструють дуалізм вищезазначеного твердження, адже хаотичний розвиток житлового іпотечного кредитування може стати причиною фінансової кризи держави.

Необхідність уточнення теоретико-методологічних засад, проведення комплексного дослідження процесу формування житлового іпотечного ринку в Україні обумовили актуальність статті.

Окремими аспектами розвитку іпотеки та іпотечного ринку в Україні займаються такі вчені, як О. Євтух, І. Лютий, В. Кравченко, К. Паливода, І. Януль, О. Тригуб, О. Любунь, Н. Версаль, О. Кіреєв, З. Васильченко, І. Довдієнко, В. Лагутін.

Метою статті є аналіз розвитку ринку житлового іпотечного кредитування шляхом дослідження теоретичних основ іпотечного кредитування.

Досягнення мети статті обумовило необхідність постановки та розв'язання таких завдань:

- визначити поняття та сутність іпотечного кредитування;
- обґрунтувати роль іпотечного ринку житла як інституту регулювання соціально-економічного розвитку держави.

Поняття «іпотека» пройшло тривалий шлях розвитку як за трактуванням, так і за предметом, суб'єктами та об'єктами кредитування: від початкового отождоження стародавніми римлянами іпотеки з кредитуванням під забезпечення земельною ділянкою або нерухомістю фізичних осіб [1, с. 5] з подальшим розширенням трактування – надання кредиту для придбання земельної ділянки та іншої нерухомості як фізичними, так і юридичними особами. І в сучасному ро-

зумінні до вищенаведеного додається цільове кредитування під будівництво житла та промислових споруд споживачів і суб'єктів господарювання [6]. Така поступова трансформація поняття «іпотека» сприяла появі цілої низки різновидів кредитів, тим чи іншим чином пов'язаних з землею та нерухомістю.

Як в українських, так і в російських джерелах пропонується визначення іпотеки як засобу забезпечення зобов'язань юридичних і фізичних осіб, у разі застосування якого предметом застави є нерухоме майно [8, с. 6; 9, с. 15]. Також сьогодні в поняття іпотеки можна вкладати кредитування під забезпечення земельною ділянкою або нерухомістю фізичних осіб [2]. На нашу думку, таке визначення є вузьким, оскільки не розкриває багатогранність іпотечного кредиту. В періодичних виданнях ми знаходимо розуміння іпотеки, як застави нерухомості, що піддана державній реєстрації і під яку надається кредит, яка припиняється з виконанням основного зобов'язання [1].

У Законі України «Про іпотеку» наведено таке визначення: «іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед інших кредиторів цього боржника» [1]. Іпотекодержатель має право ним розпоряджатися, зрозуміло, не завдаючи при цьому щодо такого нерухомого майна істотного збитку (що обговорюється в договорі іпотечного кредитування окремо). При цьому кредитор має право у випадку невиконання забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок такого нерухомого майна (предмета іпотеки).

Іпотека виконує такі функції:

- є інструментом залучення фінансових коштів в економіку;
- забезпечує повернення позичених коштів;
- стимулює обіг нерухомості, коли інші способи (купівля, продаж тощо)

є економічно недоцільними або юридично неможливими [7, с. 18].

Можна визначити досить широкий перелік предметів іпотеки, до них належать: земельна ділянка, у тому числі виділена в натурі, що належить на правах спільної приватної власності; житловий будинок; приміщення; квартира; частина житлового будинку; дачний або садовий будинок; гараж чи будь-яка інша будівля господарського призначення; підприємство або його структурний підрозділ. Правовий режим також поширюється на повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти.

Предметом іпотеки не можуть бути об'єкти державної та комунальної власності, приватизація (відчуження) яких заборонена законом, національні культурні й історичні цінності, що перебувають у державній власності та занесені або підлягають занесенню до Державного реєстру національного культурного надбання [1].

Крім цього, така нерухомість має належати позичальнику чи майновому поручителю на праві власності або спільної власності, що підтверджується свідоцтвом про право власності або іншим документом, виданим у встановленому законом порядку. Предмет іпотеки повинен бути вільним і від будь-яких обтя-

жень (попередніх іпотек, арештів тощо), він не є предметом інших договірних зобов'язань позичальника (майнового поручителя) або судових позовів, на нього не було звернене стягнення за іншими зобов'язаннями позичальника (майнового поручителя), це майно не було нікому продано, подаровано, здано в найми (оренду, лізинг) [4].

Залежно від виду нерухомого майна іпотека має свій поділ. Такий поділ іпотеки на види визначається законами України «Про іпотеку», «Про заставу», що схематично зображений на рисунку 1.

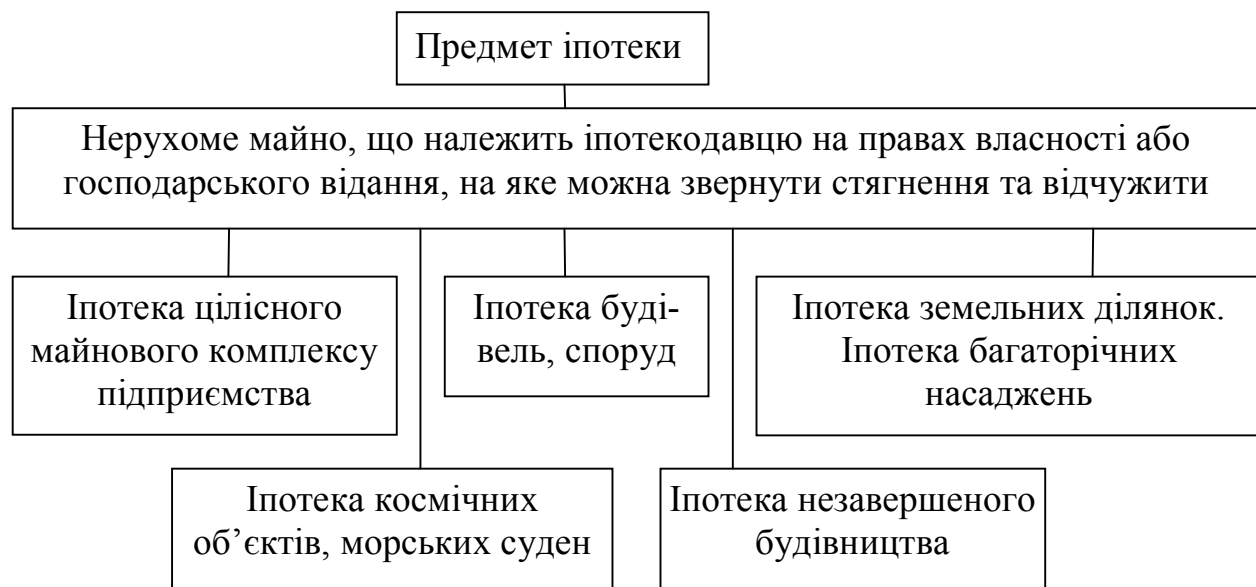


Рисунок 1 – Класифікація іпотеки залежно від предмета іпотеки [2; 6]

Окрім класифікації, наведеної на рисунку 1, у світовій практиці застосовуються й інші. Так, серед видів іпотек виокремлюють: договірну, законну, судову. Договірна іпотека вважається традиційною. Вона поділяється на комерційну, яка є джерелом формування майна суб'єкта господарювання за рахунок передачі в заставу нерухомого майна, в тому числі землі, та отримання інвестицій для здійснення господарської діяльності, та житлову, що має на меті забезпечення особистих благ окремої людини. Законна застава як в Україні, так і в країнах Європи відрізняється від традиційної порядком її застосування, використовується для певної мети і в обмеженому правовому полі (наприклад, податкова застава умови податкових правовідносин держави і суб'єктів господарювання).

Судова іпотека виникає на підставі рішення, постанови, ухвали суду щодо накладання арешту на рухоме майно для забезпечення цивільного позову або в разі порушення провадження у справі про банкрутство громадянина-підприємця, звернення стягнення на майно за позовом, який стосується незабезпечених зобов'язань боржника тощо.

Кожна з них має як самостійне, так і взаємопов'язане значення. Класифікацію іпотеки залежно від способу виникнення ілюструє рисунок 2:

Вказані на рисунку 2 види іпотеки існують окремо, і кожна з них має своє цільове призначення, оскільки різноманітними є підстави їх виникнення.

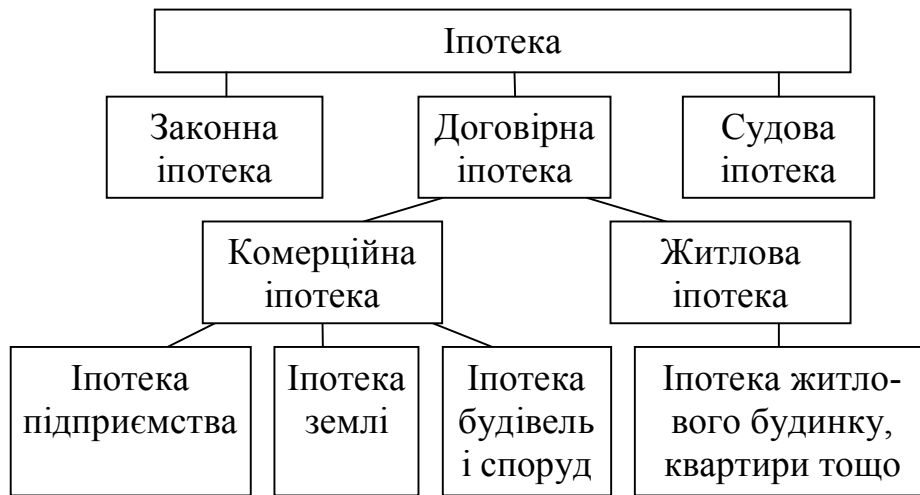


Рисунок 2 – Класифікація іпотеки залежно від способу виникнення [5]

Також визначають такі форми іпотеки:

1. Звичайна іпотека – передавання в іпотеку одного об'єкта нерухомого майна.
2. Об'єднана іпотека – одночасне передавання в іпотеку двох або більше об'єктів нерухомого майна;
3. Спільна іпотека – передавання в іпотеку двох або більше об'єктів нерухомого майна, які належать на правах власності різним особам.
4. Майнова порука – передавання в іпотеку нерухомого майна, яке належить на правах власності третій особі (майновому поручителеві).
5. Умовна іпотека – коли іпотечний договір набирає чинності з початку й до кінця виконання передбаченої ним умови.

Нерухоме майно, яке є предметом іпотеки, може бути передане в наступну іпотеку, якщо іншого не передбачено законом або іпотечним договором.

І, нарешті, іпотека, як процес, припиняється в разі: припинення основного зобов'язання; реалізації предмета іпотеки відповідно до цього закону; переходу до іпотекоутримувача права власності на предмет іпотеки; визнання недійсним на підставі рішення суду основного зобов'язання або іпотечного договору; знищення чи втрати переданої в іпотеку будівлі чи споруди, якщо іпотекодавець не відновив її. Але якщо предметом іпотеки є земельна ділянка та розташована на ній будівля чи споруда, у разі знищення цієї будівлі чи споруди іпотека земельної ділянки не припиняється [1].

У західних країнах діють два режими правового регламентування іпотеки [6, с. 26]:

1. Режим іпотеки романо-германського права (країни Західної Європи); в його основі лежить значна формалізація іпотечного права: нотаріальне завірення акта іпотеки, наявність кадастру чи поземельної книги, публікація іпотек та ін.

2. Режим іпотеки країн англосаксонського права базується на гнучкій і менш формалізованій системі іпотечного права; іпотека має загальний характер, тобто якісно не відрізняється від інших форм застави та гарантій.

Вітчизняні вчені дають таке визначення іпотечного кредиту: «Іпотечний кредит – це особливий вид кредитних відносин з приводу надання кредитів під заставу виключно нерухомого майна» [6, с. 121].

Здебільшого в російських працях подається більш спрощене визначення поняття: «Іпотечна позика – довгострокова позика, кредит, що видається під заставу нерухомості» [3, с. 38].

В англомовних джерелах за умови визначення поняття «іпотечний кредит» увага приділяється ролі цінних паперів: «Іпотечний кредит – це кредит під заставу нерухомості, що надається з використанням іпотечних заставних, які є свідченням існування кредиту та його обтяження нерухомістю» [4, с. 79].

Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» дає таке визначення: «Іпотечний кредит – правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування з встановленням іпотеки» [7].

Отже, виходячи з вищезазначеного, можемо узагальнити, що «іпотечний кредит – це особлива форма кредиту, пов'язана з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель тощо» [5, с. 98]. Іпотечні позики надаються на довгостроковій основі. Іпотечний кредит стає можливим лише за умови приватної власності на землю та нерухомість.

Перспективи подальших розробок полягають у визначенні регуляторних механізмів іпотечного кредитування.

### Література

1. Про іпотеку: Закон України від 5 черв. 2003 р. № 898-IV // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 38. – С. 313.
2. Пучковская И.И. Ипотека: залог недвижимости / И.И. Пучковская. – Х.: Консум, 2003 – 132 с.
3. Рев'юк Н.В. Ипотека як господарсько-правова конструкція залучення інвестицій в економіку: теорія та практика її застосування / Н.В. Рев'юк. – Х.: Кроссрод, 2007. – 172 с.
4. Миллер Р.Л. Современные деньги и банковское дело. Т. 24 / Р.Л. Миллер, Д.Д. Ван-Хуз; перевод с англ. – М.: ИНФРА-М, 2000. – 856 с.
5. Терещенко Г. Особливості ресурсного забезпечення банківського іпотечного кредитування / Г. Терещенко, М. Мошкова // Фінанси України. – 2009. – № 3. – С. 90-100.