

Ковальчук (Добротворська) Т.С.
Науковий керівник – Новак О.С., доцент кафедри фінансів і кредиту
Державний університет “Житомирська політехніка”

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ЯК ІНСТРУМЕНТ РОЗВИТКУ ЕКОНОМІЧНИХ ВІДНОСИН

Важливу роль у побудові ринкових відносин в Україні відіграє іпотечне кредитування, оскільки нерухоме майно, що знаходиться у заставі банку, виступає надійним засобом виконання зобов'язань. Забезпечення розвитку ринку іпотечного кредитування є одним з ключових завдань для подальшого реформування економіки України. Ключова особливість іпотечного кредиту полягає в тому, що нерухоме майно є заставою і одночасно об'єктом кредиту. Тому актуальними є дослідження теоретичних основ іпотечного кредиту.

Для побудови ефективної системи управління іпотечними кредитами необхідно в першу чергу визначитись з тлумаченням даного терміну, оскільки без формування чіткого понятійного апарату важче побудувати цілісну теоретичну систему управління цими кредитами. Встановлено, що в нормативних документах відсутній єдиний підхід до трактування іпотечного кредитування, що призводить до труднощів при управлінні такими кредитами.

Запропоновано іпотечне кредитування трактувати як систему економічних відносин, що виникають у процесі надання іпотечного кредиту, тобто грошової позики, які надаються під заставу нерухомості. Ефективність іпотечного кредитування певною мірою визначається ступенем організації іпотечних кредитних відносин на іпотечному ринку.

Предметом іпотеки є земельні ділянки та майно, що на них розташоване, будівлі, споруди, квартири, підприємства як цілісні майнові комплекси, інше майно, віднесене законодавством до нерухомого.

Специфікою іпотечного кредитування є те, що позичальник може розпоряджатися нерухомим майном, яке знаходиться під заставою у банківській установі. У зв'язку з цим виокремлюють три групи іпотечних кредитів:

1) кредити на придбання нерухомості під заставу придбаної нерухомості – тобто позичальник стає власником нерухомого майна (квартири, земельної ділянки та інше), яке стає заставою при наданні кредиту;

2) кредити на придбання нерухомості під заставу вже існуючої нерухомості – позичальник стає власником нерухомості, а як застava використовується інше нерухоме майно, власником якого вже є позичальник;

3) кредити під заставу нерухомості – за даних умов кредити надаються для різних цілей під заставу нерухомого майна, власником якого є позичальник. Розподілення іпотечних кредитів за такими групами є не дуже актуальним тому, що воно не відповідає сучасним умовам функціонування ринку іпотечного кредитування.

Однак на сучасному рівні економічних відносин використання іпотечного кредитування без іпотечного ринку є досить обмеженим. Саме іпотечний ринок забезпечує рефінансування ресурсів за іпотечними кредитними операціями, що дає змогу банкам не лише відновити свою ліквідність та посилити мультиплікативний ефект, а й знизити витратність операцій.

Іпотечне кредитування позитивно позначається на розвитку реального сектору економіки, який отримує не тільки інвестиційні ресурси, але і стимули для їх продуктивного використання, маючи на увазі необхідність повернення залучених кредитів. Іпотечне кредитування дає можливість модернізувати виробництво, що сприяє підвищенню якості та конкурентоспроможності продукції та прискорює темпи економічного розвитку країни. Перевагами іпотечного кредитування для банків є зниження кредитного ризику при неплатоспроможності, банкрутстві позичальника або його ліквідації як юридичної особи завдяки можливості передачі банку прав позичальника на нерухомість, яку він може використати у випадку неповного або несвоєчасного повернення кредиту.

Іпотечний кредит базується на наступних принципах.

Принцип обов'язковості ґрунтується на тому, що права, котрі стосуються об'єкта іпотеки заносяться в книгу. Отже, юридичні права на речові права на нерухомість виникають лише з моменту запису в книзі. Для кредитора іпотечної угоди не має значення угода, здійснена з нерухомістю без запису в книгу, тому що жодні інші вимоги не можуть враховуватися, поки не будуть задоволені вимоги, занесені в книгу.

Принцип публічності (гласності) закріплений у правилах про доступність іпотечних книг всім зацікавленим особам для ознайомлення з її змістом. Ця книга містить відомості про економічні та технічні характеристики нерухомості, а також про права інших осіб на нерухомість – право оренди, застави, сервітуту, тощо.

Принцип старшинства передбачає, що внесені в книжку закладні права виконують у порядку часу їхнього внесення. Старшинство застосовується як при недиференційованих обтяженнях, так і при неоднорідних. Бувають два вчення почину старшинства – тотальна і релятивна. Адекватно до першого установлюються кілька іпотек на одне і теж майно. Здійснюється як би розподіл його на визначені

частини. Кожна з іпотек ускладнює самостійний об'єкт (частину). На моменті визволення цього об'єкта з-під опіки позикодавці інших іпотек не вправі потребувати задоволення своїх вимог за рахунок цього об'єкта. Вони не просуються вперед, і власник може розпоряджатися майном, що звільнилось від обтяження, на свій розсуд. Відповідно до другої теорії старшинства не тільки старша (перша) іпотека, але і кожна наступна поширюється на все майно, оскільки воно представляється єдиним і неподільним.

Принцип достовірності передбачає відповідальність установи, що веде іпотечні книги (суди, іпотечні установи) за достовірність внесених відомостей про об'єкт нерухомого майна. Так, наприклад, чиновники іпотечної установи повинні упевнитися в тотожності і дієздатності осіб, що беруть участь в угоді.

Гарбузова В.С. виділяє соціально-правові принципи іпотеки, зокрема: спеціальності, обов'язковості, гласності, достовірності, безповоротності та старшинства [2]. Принцип спеціальності полягає в тому, що в книгу – заносять запис про права, що стосуються визначеного майна, яке є предметом іпотеки. Для цього в іпотечній книзі виділяється окремий аркуш. Записи ведуться як по імені власника, так і за назвою об'єкта нерухомості.

Крім того, дослідники виділяють економічний принцип, який передбачає одержання прибутку за результатами проведення іпотечного договору. Принцип соціальності полягає в соціальній спрямованості іпотеки, насамперед в її доступності достатньо широким верствам населення. Даний принцип включає в себе і можливість доступу до іпотеки через підтримку держави певним соціально незахищеним групам населення: багатодітні сім'ї, інваліди, молодій сім'ї тощо. Усі вищевикладені принципи взаємозалежні й утворюють систему іпотечних принципів на основі яких будується робота будь-якої конкретної іпотечної схеми [3].

Іпотечне кредитування позитивно позначається на розвитку реального сектору економіки, який отримує не тільки інвестиційні ресурси, але і стимули для їх продуктивного використання, маючи на увазі необхідність повернення залучених кредитів. Іпотечне кредитування дає можливість модернізувати виробництво, що сприяє підвищенню якості та конкурентоспроможності продукції та прискорює темпи економічного розвитку країни. Перевагами іпотечного кредитування для банків є зниження кредитного ризику при неплатоспроможності, банкрутстві позичальника або його ліквідації як юридичної особи завдяки можливості передачі банку прав позичальника на нерухомість, яку він може використати у випадку неповного або несвочасного повернення кредиту.

Список використаної літератури:

1. Губа М.О., Губа О.І. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. Електронне наукове фахове видання з економічних наук «ModernEconomics». 2018. № 8. С. 55–62.
2. Гарбузова В.С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні. Економіка і суспільство. 2020. № 10. С. 69 – 74.
3. Жежерун Ю. В. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. Економіка і менеджмент: перспективи інтеграції та інноваційного розвитку. 2020. № 11. С. 41 – 43.
4. Про заставу: Закон України // Відомості Верховної Ради – 1992 р., № 47.- від 02.10.1992 № 2654-ХІІ [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2654-12&c=1>