

УДК 336.77

Кочетигова Т.В.*старший викладач кафедри фінансів та кредиту
Харківського національного університету будівництва та архітектури***Кісельова А.А.***студентка
Харківського національного університету будівництва та архітектури***ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ВІТЧИЗНЯНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ****ORGANIZATIONAL AND LEGAL SUPPORT DOMESTIC MORTGAGE****АНОТАЦІЯ**

Статтю присвячено організаційно-правовому забезпеченню діяльності ринку іпотечного кредитування в Україні. Досліджено аспекти державного регулювання ринку іпотечного кредитування. Проаналізовано основні нормативно-правові документи, що регулюють сферу іпотечного кредитування, а також представлено організаційне забезпечення вітчизняного іпотечного кредитування.

Ключові слова: іпотечне кредитування, інституційне забезпечення, інфраструктура, фінансово-кредитна система, законодавство, фінансові інститути.

АННОТАЦИЯ

Статья посвящена организационно-правовому обеспечению деятельности рынка ипотечного кредитования в Украине. Исследованы аспекты государственного регулирования рынка ипотечного кредитования. Проанализированы основные нормативно-правовые документы, регулирующие сферу ипотечного кредитования, а также представлено организационное обеспечение отечественного ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, институциональное обеспечение, инфраструктура, финансово-кредитная система, законодательство, финансовые институты.

ANNOTATION

The article is devoted to organizational and legal support of the mortgage market in Ukraine. Studied aspects of state regulation of the mortgage market. The basic legal documents regulating the sphere of mortgage lending, and provides organizational support domestic mortgage lending.

Keywords: mortgage lending, institutional support, infrastructure, financial and credit system, legislation, financial institutions.

Постановка проблеми. Система іпотечного кредитування посідає унікальне місце в національній економіці. У даний час іпотечне кредитування в більшості економічно розвинутих країн є не тільки основною формою поліпшення соціально-економічних умов, але й здійснює істотний вплив на економічну ситуацію в країні в цілому. Особливо велика роль іпотеки проявляється в поживленні та стабілізації економіки в умовах формування внутрішнього ринку. Нарешті, іпотечне кредитування здійснює великий вплив на мотивацію людини, соціальні процеси, що відбуваються в суспільстві. Якщо людина бере кредит на декілька років, у неї формується інший менталітет, вона більшою мірою націлена на досягнення максимального результату у своїй справі, прагне до успіху свого підприємства, а значить, і до стабілізації та росту економіки в цілому.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми розвитку іпотечного ринку як най-

важливішої складової частини всієї фінансово-кредитної системи в силу об'єктивних історичних обставин вивчено недостатньо. Вагомий внесок у розробку деяких проблем іпотечного кредитування останнім часом внесли зарубіжні дослідники, зокрема Е.Дж. Долан, Д. Блевінс, Ю. Штайн, М. Дестресс, Р. Страйк, М. Фохлер, П. Паул, А. Райф, В. Венор, Ф. Вензель, П. Самуельсон, Х. Ламперт, Д. Хаддурі та ін. Серед сучасних вітчизняних фахівців із питань розвитку іпотечного кредитування слід виділити роботи О. Євтуха, О. Красникової, С. Кручка, С. Шкрярука та ін.

Однак проведене дослідження вказує на те, що всі зазначені автори розкривають тему іпотечного кредитування лише в окремих її аспектах. Практично відсутні роботи, що стосуються організаційно-правового забезпечення іпотечного кредитування в Україні.

Мета статті полягає у дослідженні організаційно-правового забезпечення вітчизняного ринку іпотечного кредитування.

Виклад основного матеріалу дослідження. Розвиток іпотечного кредитування насамперед залежить від адекватного законодавства, яке має забезпечувати, з одного боку, надійний захист як іпотечного кредитора, так і позичальника, з іншого – передбачати стимули для подальшого розвитку та вдосконалення всього комплексу правовідносин у цій сфері. Відсутність такого законодавства унеможливило розвиток ринку іпотечних кредитів.

Започаткування іпотечних відносин в Україні, як й інших суспільних цивільно-приватних відносин у світі, як правило, випереджує офіційне встановлення правовідносин у сфері іпотеки та іпотечного кредитування. Зародження правового регулювання іпотечних відносин пов'язане з виданням Указу Президента України «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні» від 8 серпня 2002 р. № 695/2002 [8]. Цей Указ був виданий із метою створення ефективних механізмів розвитку іпотечного ринку, додаткових можливостей для залучення інвестицій у пріоритетні галузі економіки України та визначив пріоритетні напрями діяльності щодо створення й розвитку іпотечного

ринку в Україні. Цим Указом Кабінету Міністрів України спільно з Національним банком України, Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку було доручено підготувати відповідні законопроекти, а разом із Радою Міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями сприяти запровадженню іпотечного кредитування для реалізації програм реконструкції жилих будинків, а також за участю Національної академії наук України, Української академії аграрних наук передбачити заходи розвитку освіти та науки з проблем іпотеки та іпотечного ринку.

Однак найперші спроби державного регулювання відносин іпотечного кредитування були здійснені через видання Розпорядження Президента України «Про заходи щодо сприяння будівництву житла для молоді шляхом іпотечного кредитування» від 22 червня 1994 р. № 55/94-рп [5], яким визначено, що необхідно ширше залучати позабюджетні джерела фінансування для надання допомоги молодим сім'ям у будівництві житла, розвивати довгострокове кредитування житлового будівництва і придбання житла, використовуючи при цьому як один із його видів іпотечне кредитування.

Повноцінне офіційне встановлення правовідносин у сфері іпотеки та іпотечного кредитування припало на 2003–2004 рр., яке пов'язано з набранням чинності з 1 січня 2004 р. Закону України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р. № 898-IV [3]. Законом визначено понятійний апарат щодо сфери іпотеки та іпотечного ринку, організаційно-правові засади іпотеки, виникнення, застосування, пріоритет і предмет іпотеки.

Крім того, з 1 січня 2004 р. набув чинності Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19 червня 2003 р. № 979-IV, яким встановлюються відносини у системі іпотечного кредитування, а також перетворення платежів за іпотечними активами у виплати за іпотечними сертифікатами із застосуванням механізмів управління майном. Законом передбачено умови іпотечного боргу, порядок реформування та обслуговування іпотечних активів, вимоги іпотечних сертифікатів, особливості процедури емісії іпотечних сертифікатів, порядок забезпечення довірчої власності й управління іпотечними активами, забезпечення виконання зобов'язань за сертифікатами, вимоги до емітентів іпотечних сертифікатів, порядок державного нагляду і регулювання іпотечного кредитування та емісії іпотечних сертифікатів. Цей законодавчий акт, на відміну від попередньо зазначеного, зазнав змін і доповнень лише двічі.

Безумовно, непряме відношення до іпотечного кредитування має Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 р. № 978-IV [2], який набирав чинності також із

1 січня 2004 р. Цим Законом встановлено загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, а також правові засади та особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій із нерухомістю.

До основних нормативно-правових документів, що регулюють сферу іпотечного кредитування в Україні, входять кодекси України, закони України та нормативно-правові акти Національного банку України.

Як свідчить практика, існуюча в Україні загальна система нормативно-правових актів, що регулюють сферу іпотечного кредитування, сьогодні не сприяє активізації відповідного ринку.

Із метою гарантування захисту житлових прав громадян, покращення забезпечення громадян житлом, зокрема шляхом державної підтримки завершення будівництва житлових об'єктів, Президентом України видано Указ «Про деякі заходи щодо сприяння добудові житлових об'єктів» від 8 квітня 2009 р. № 231/2009. Цим Указом Національному банку України рекомендовано забезпечити викуп у банків цінних паперів Державної іпотечної установи з метою спрямування одержаних коштів для надання кредитів на завершення будівництва житлових об'єктів зі ступенем будівельної готовності більше 70%.

Однак Указ Президента України «Про деякі заходи щодо сприяння добудові житлових об'єктів» не найперший нормативно-правовий акт із цього питання. 11 лютого 2009 р. Кабінетом Міністрів України видано Постанову № 127 «Деякі питання іпотечного кредитування», якою затверджено Порядок фінансування завершення будівництва житлових об'єктів із ступенем готовності більш 70% із застосуванням механізму іпотечного кредитування громадян. Паралельно з цією Постановою Кабінету Міністрів України на виконання статті 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» видано Постанову Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2009 р. № 140 «Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом» [4]. Таким Порядком встановлено механізм надання державної підтримки в будівництві (придбанні) доступного житла та забезпечення ним громадян. Державна підтримка передбачає сплату за рахунок бюджетних коштів 30% вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або надання уповноваженим банком пільгового іпотечного житлового кредиту.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 р. № 559-р схвалено Концепцію створення національної системи іпотечного кредитування [6]. У ній передбачено, що ринок іпотечного кредитування створюється в умовах

Цікавим елементом інфраструктури іпотечного кредитування, яка здійснює інституційно-організаційне забезпечення іпотечного кредитування, є Українська національна іпотечна установа як недержавна неприбуткова організація, добровільне та відкрите об'єднання юридичних осіб, які прямо або опосередковано провадять діяльність на іпотечному, кредитно-фінансовому ринку, ринку нерухомості та капіталів. Асоціація об'єднує 37 організацій, що активно працюють на ринках фінансів і нерухомості, які представляють понад 90% українського іпотечного сектора за обсягом виданих кредитів. Асоціація активно співпрацює з органами державної влади та управління (вони є її асоційованими членами) у напрямі становлення прозорого, добре регульованого та повноцінного ринку іпотечного кредитування.

До органів, що здійснюють регулювання у сфері іпотечного кредитування в Україні, належать Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку, Державна комісія з регулювання фінансових ринків, Національний банк України, Міністерство фінансів України, Державна податкова адміністрація України та інші органи державного регулювання, Фонд державного майна, Державний комітет України з питань будівництва та архітектури.

Висновки. Отже, в Україні іпотечне кредитування почало активно розвиватися починаючи з 2003 р. з набуття чинності законів України «Про іпотеку» і «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» та подальшої роботи Верховної Ради України зі створення законодавчої бази для здійснення іпотечного кредитування в країні. Ефективне функціонування ринку іпотечного кредитування передбачає наявність законодавства, яке на комплексній основі забезпечує формування належної правової бази для розвитку іпотечного креди-

тування. Відсутність законодавчих актів, що регулюють питання створення єдиної державної системи реєстрації прав власності на нерухоме майно та їх обмежень, запровадження в господарський обіг іпотечних цінних паперів, створення бюро кредитних історій, іпотечного кредитування об'єктів незавершеного будівництва, суттєво стримують розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 15.12.2005 р. № 3201 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
2. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
3. Закон України «Про іпотеку» від 5.06.2003 р. № 898 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом» від 11.02.2009 р. № 140 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
5. Постанова Кабінету Міністрів України «Про концепцію Державної цільової соціально-економічної програми будівництво (придбання) доступного житла на 2009–2016 роки» від 22.10.2008 р. № 1406 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
6. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування» від 10.08.2004 р. № 559 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
7. Указ Президента України «Про заходи щодо сприяння будівництву житла для молоді шляхом іпотечного кредитування» від 22.06.1994 р. № 55/94 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
8. Указ Президента України «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні» від 8.08.2002 р. № 695 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.