

Н.В. Філик,  
кандидат юридичних наук,  
доцент  
О.О. Чемериська,  
магістрант

## РОЛЬ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ У СТАНОВЛЕННІ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ: ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ

*Автори в статті досліджують питання особливостей іпотечних відносин в Україні та їх залежність від окремих чинників, а також вплив на іпотечне кредитування в Україні та розвиток ринку іпотеки житла.*

**Ключові слова:** іпотека, іпотечне кредитування, житлові відносини, нерухомість, ринок фінансових послуг, іпотечні відносини.

Загальновідомо, що в Україні існують реальні проблеми у сфері житлового будівництва та, відповідно, іпотечних відносин. Проблема забезпечення населення житлом стоїть гостро протягом останніх десятиліть, паралельно існує проблема доступного житла та наявності відповідних механізмів для його придбання. Одним із таких механізмів є іпотечне кредитування. Сьогодні існує науково обґрунтована думка, що наступні кілька років розвитку житлового іпотечного кредитування сприятимуть виведенню фінансово-банківського сектору України на новий, якісно вищий рівень інституційного розвитку, а ринок, відповідно, отримає нові, захищені, високоліквідні та соціально виправдані довгострокові фінансові інструменти, що дасть можливість різним верствам населення отримати власне житло, залучити інвестиції в житлову галузь, забезпечити роботою велику кількість громадян в сфері житлового будівництва. Особливе значення має довгостроковість цього масового інструмента, який, на жаль, сьогодні не має масового застосування на фінансовому ринку України, що у свою чергу стримує розвиток нових технологій, аграрного сектора, масового фінансування житла, залучення інвестицій в житлову галузь. Прямо чи опосередковано іпотека зачіпає фінансову, бюджетну, кредитно-грошову політику держави та банківську систему та напряму залежить від її сфери.

Іпотека має стати одним із визначальних факторів підвищення якості життя громадян, що розширить їх право та можливості підприємницького самовизначення, дозволить вирішувати

житлову проблему у державі, зменшить соціальну напруженість у суспільстві. Відповідно, існує потреба досліджень її особливостей та тенденцій розвитку.

Вагомий внесок у вирішення проблем іпотечного кредитування зробили зарубіжні дослідники такі як Г. Асхауер, Д. Джонсон, М. Левін, Л. Міхаел, М. Шнайдерман, Р. Страйк, Н. Ордуей та відомі українські і російські дослідники В. Базилевич, Т. Євтух, В. Кравченко, С. Кручко, В. Кудрявцев,

Н. Косарев, К. Паливода, але враховуючи, що в Україні іпотечне кредитування не набуло широкого розповсюдження, його проблематика потребує подальших наукових досліджень та практичного застосування.

Теоретичні аспекти іпотеки та іпотечного кредитування певною мірою знайшли своє відображення як в економічній, так і в юридичній літературі. Помітними є наукові розробки В. Блідченка, В. Дмитрієвої, О. Євтуха, В. Кравченка, Н. Квіта, К. Паливоди, О. Любуни, В. Кириченка, О. Кіреєва, Я. Скибенка та ін. Проте, наявні напрацювання не в повній мірі дають можливість належного уявлення про основні тенденції та особливості іпотечного кредитування в Україні, його стан та перспективи вдосконалення в контексті розвитку ринку житла.

Тому, ми вважаємо за доцільне проаналізувати особливості іпотечного кредитування, стан правового забезпечення, проблемні питання та шляхи їх вдосконалення кредитування на ринку житла.

Розвиток іпотечного кредитування, насамп-

ред, залежить від адекватного законодавства, яке має забезпечувати, з однієї сторони, надійний захист як іпотечного кредитора, так і позичальника, з іншої, – передбачати стимули для подальшого розвитку та вдосконалення усього комплексу правовідносин у цій сфері. Відсутність такого законодавства до останнього часу практично унеможливило розвиток ринку іпотечних кредитів.

Незважаючи на те що з 2004 р. ситуація із законодавчим забезпеченням іпотечного кредитування почала змінюватись на краще, проте до створення ефективної системи іпотечного кредитування за аналогом таких країн, як, наприклад, Угорщина, Німеччина, США, на жаль, ще досить далеко [5].

Формування системи нормативного регулювання іпотечних правовідносин в Україні пройшло досить складний шлях. На початковому етапі створення вітчизняного іпотечного ринку законодавці приймали прості та малоефективні правові акти, які систематично оновлювали та замінювали більш комплексними. Протягом досить тривалого часу не існувало спеціального іпотечного законодавства, а відповідні норми включались, зокрема, до тексту кодифікованих правових актів. Відсутність системного підходу до створення правової бази регулювання іпотечних відносин призвела до того, що у чинних нормативних актах містились суперечливі положення, існувала нескінченна низка заборон, які гальмували розвиток усієї системи іпотечного кредитування [6].

Відродження іпотечних правовідносин пов'язують з прийняттям 2 жовтня 1992 р. Закону України "Про заставу" та Закону України "Про іпотечку" від 5 червня 2003 р., який набув чинності 1 січня 2004 р. Прийняття цього довгоочікуваного закону, на думку Я.П. Скибенко без перебільшення вважають найвизначнішою подією для подальшого розвитку кредитних відносин у нашій країні. Цей Закон більшість фахівців вважають найбільш прогресивним на теренах Центральної та Східної Європи та пов'язують з його прийняттям подолання правового вакууму, який існував у цій сфері протягом тривалого часу та гальмував розвиток кредитних та іпотечних відносин [6].

Визначення поняття іпотеки наводиться у ст. 1 Закону: "іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залиша-

ється у володінні і 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 іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом" [7].

З 1 січня 2004 р. поряд із ЦК України та Законом "Про іпотечку" набув чинності пакет законодавчих документів, які мають на меті вирішити питання рефінансування іпотечного кредитора шляхом випуску іпотечних сертифікатів та покликані наповнити практичними процедурами реалізацію норм Закону "Про іпотечку". Йдеться про Закони України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" [10] та "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" [11].

Крім того, до системи іпотечного законодавства входять базове законодавство про іпотечку, законодавство, яке визначає порядок змісії та обігу іпотечних цінних паперів, порядок ведення державного реєстру прав на нерухоме майно іпотек та угод з ними, законодавство про іпотечні банки та про іпотечне кредитування, про ощадно-будівельні каси та інші небанківські фінансово-кредитні установи, що здійснюють іпотечне кредитування, кредитні спілки, про оцінку та оціночну діяльність, про довірче управління.

До законодавства, яке регламентує відносини на іпотечному ринку житла, відноситься житлове законодавство, цивільне законодавство, податкове законодавство, законодавство, яке регламентує сімейні відносини, та відносини опікуництва, законодавство з питань функціонування нотаріату, органів юстиції з реєстрації прав власності на нерухоме майно. Відносини на іпотечному ринку також регулюються законодавством, яке регламентує функціонування недержавних пенсійних фондів, страхових компаній та страхових фондів, фондів спільного інвестування та інших інституційних інвесторів.

Окремий блок законодавчих актів врегульовує питання соціального захисту громадян, які отримують іпотечні кредити та членів їх сімей, а також захисту інтересів інвесторів та кредиторів. Питання функціонування іпотечного ринку житла також регламентується законодавством, що регулює фінансові ринки.

Правове регулювання іпотечного ринку житла забезпечується в межах двох його систем: європейської континентальної системи та англо-американської системи. Системи правового регулювання іпотечного ринку формуються в країнах з перехідною економікою. В більшості з них вже ухвалене базове іпотечне законодавство та інші законодавчі акти з цих питань. В Україні Закон України "Про іпотечку" ухвалений в 2003 році. Окремі аспекти організації іпотечного кредитування регламентуються Законом України "Про заставу", а також іншими законодавчими актами.

Іпотечне кредитування має свої особливості. Враховуючи це, основним призначенням стандартів іпотечного кредитування є мінімізація ризиків, пов'язаних з таким кредитуванням, забезпечення гарантій стабільного функціонування фінансово-кредитних установ, інтересів інвесторів та кредиторів, держави та інших учасників іпотечного ринку житла. Стандарти іпотечного кредитування встановлюються національним законодавством, визначаються органами державного регулювання, а також саморегулятивними організаціями. Стандартами іпотечного кредитування є встановлені умови надання іпотечних кредитів, а також вимоги щодо обмеження ризиків, пов'язаних з цим, та ризиків, які виникають у процесі емісії іпотечних цінних паперів, а також у сфері використання інших іпотечних інструментів.

Необхідно додати, що роль держави не зводиться лише до законодавчої підтримки житлової іпотеки, створення відповідного загального ринкового середовища та інших загальноекономічних факторів, необхідних для розвитку іпотеки. Як свідчить досвід зарубіжних країн, застосовуючи різні важелі, держава може прямо брати участь в іпотечних схемах, використовуючи житлову іпотечку як інструмент вирішення тих чи інших завдань, у тому числі й у сфері державної молодіжної житлової політики.

Важливу роль у системі правового забезпечення функціонування іпотечного ринку відіграє нотаріат. Завдяки йому забезпечується правомочність іпотечних угод, створюється гарантія їх виконання, а також підтримуються умови щодо можливості накладення стягнення на заставлене майно у випадках невиконання позичальником своїх зобов'язань.

Проте, ми сьогодні в цілому спостерігаємо

неефективність іпотечної системи та ринку іпотечного житла. Основна проблема для держави полягає в тому, що неефективні інституційні структури іпотечного ринку стимулюють розвиток тіньового та напівлегального секторів ринку нерухомості.

Наступна проблема, яка стримує зростання обсягів кредитування, сприяє ускладненню процедури оформлення кредитів, подорожчання плати за кредит і, відповідно, негативно впливає на розвиток економіки – відсутність у кредитора інформації щодо кредитної історії потенційного позичальника. Наслідками відсутності наразі системи накопичення, зберігання та розкриття кредитних історій, зростання обсягу кредитних послуг невідворотно веде до накопичення безнадійних боргів, що вимагає від кредитних організацій створення резервів під надані кредити і негативно впливає на вартість кредитів. Тобто за недобросовісних позичальників розраховуються добросовісні платники [5].

Розвиток тіньового та напівлегального секторів ринку житла призводить до уповільнення темпів зростання обсягів іпотечного кредитування та деструктивного впливу на процес інституційного оформлення іпотечних фінансових відносин.

Наразі в Україні серед інших є ще одна, не менш суттєва перешкода, яка заважає запровадженню та стабільному розвитку системи іпотечного кредитування – відсутність довіри зі сторони потенційних інвесторів та кредиторів до первинних механізмів застави нерухомості – іпотеки. Як свідчить міжнародний досвід, країни, в яких ефективно діє та чи інша схема іпотечного кредитування, у першочерговому порядку здійснювали реформування та розвиток реєстру прав власності, запроваджували ефективний механізм арешту майна, регламентації механізму роботи іпотечних ринків. Без здійснення цих необхідних заходів ефективною системою іпотечного кредитування не буде, оскільки така система постійно буде потребувати значних додаткових фінансових ресурсів та підтримки з боку держави [5].

Рівень розвитку іпотечного ринку оцінюють також за якісним показником – типом домінуючої моделі іпотечних фінансових відносин. Аналіз класичних моделей іпотечного ринку показав, що моделям ринку капіталів властиві вищий рівень спеціалізації суб'єктів, мобільності

капіталу; диверсифікації ризиків, нижчі трансакційні витрати порівняно з моделями ринку грошей, а тому моделі ринку капіталів є більш ефективними формами інституційної організації іпотечних фінансових відносин.

Так, в зазначеній сфері В.В. Стратійчук окреслюючи основні проблеми іпотечних відносин в Україні, виділяє наступні:

- недосконалість правової бази;
- проблеми наповнення та функціонування новоствореного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- малоефективна непередбачувана довготривала витратна для кредитора процедура звернення стягнення на предмет іпотеки за рішенням суду чи згідно виконавчого напису нотаріусу;
- відсутність законодавчого положення

щодо функціонування вторинного іпотечного ринку іпотечних цінних паперів;

- відсутність можливості оформлення іпотеки під заставу земель сільськогосподарського призначення [8].

Виходячи з вищесказаного, можна дійти висновку, що вирішення найбільш актуальних проблем правового регулювання іпотечних відносин в Україні тісно пов'язане з вдосконаленням законодавчої бази. Зараз інститут іпотеки знаходиться на стадії становлення, розвитку та застосування на практиці, цей етап характеризується недоліками, прогалинами, неузгодженістю як у теорії так і у практиці, що потребує всебічної уваги, наукового вивчення, вдосконалення законодавства та механізмів іпотечного кредитування.

#### Література

1. *Цивільний Кодекс України* від 16.01.2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. *Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні*. Вип. 2: Інформаційно-аналітичні матеріали / НБУ, Центр наукових досліджень. – К.: [Б. В.], 2004. – 76 с.
3. *Дмитрієва В.С.* Особливості становлення іпотечного ринку в трансформаційній економіці / В.С. Дмитрієва [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.rusnauka.com/13\\_NPT\\_2008/Economics/31802.doc.htm](http://www.rusnauka.com/13_NPT_2008/Economics/31802.doc.htm).
4. *Квіт Н.* Уніфікація поняттєвого апарату відносин іпотечного кредитування / Н. Квіт // Вісник Львів. ун-та. Серія юрид. – 2011. – Вип. 54. – С. 224-231.
5. *Блідченко В.* Правові аспекти іпотечного кредитування / В. Блідченко [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.yur-gazeta.com/oarticle/701/>.
6. *Скибенко Я.П.* Нормативно-правове регулювання іпотечних правовідносин: теоретичні та практичні аспекти / Я.П. Скибенко [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc\\_gum/VUABS/2008\\_1/24.4.3.pdf](http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/VUABS/2008_1/24.4.3.pdf).
7. *Про іпотеку*: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
8. *Стратійчук В.В.* Проблемні питання правового регулювання іпотеки в Україні / В.В. Стратійчук [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://legalactivity.com.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=444:010313-15&catid=62:3-0313&Itemid=77&lang=ru](http://legalactivity.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=444:010313-15&catid=62:3-0313&Itemid=77&lang=ru).
9. *Дмитрієва В.С.* Особливості становлення іпотечного ринку в трансформаційній економіці / В.С. Дмитрієва [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.rusnauka.com/13\\_NPT\\_2008/Economics/31802.doc.htm](http://www.rusnauka.com/13_NPT_2008/Economics/31802.doc.htm).
10. *Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати*: Закон України від 19.06.2003 № 979-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.
11. *Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю*: Закон України від 19.06.2003 № 978-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/978-15>.

#### Фильк Н.В., Чемерская О.О.

Роль іпотечного кредитування в становленні ринку жилья в Україні: основні проблеми

Автори в статті досліджують питання особливостей іпотечних відносин в Україні та їх впливу на

мость от отдельных факторов, а также влияние на ипотечное кредитование в Украине и развитие рынка ипотеки жилья.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, жилищные отношения, недвижимость, рынок финансовых услуг, ипотечные отношения.

**Phylik N.V., Chemeris'ka O.O.**

The role of mortgage lending in the establishing of housing market in Ukraine: the main problems

In the article an authors exams the issues of the features of mortgage relations in Ukraine and their dependence on the separate factors, and the impact on mortgage lending in Ukraine and the development of the mortgage market housing.

**Keywords:** mortgage, mortgage lending, housing relations, real estate, market of financial services, mortgage relations.