

# Удосконалення корпоративного управління інвестиційною діяльністю банків на фондовому ринку України

У статті розглядаються питання впровадження корпоративних засад в інвестиційну діяльність банків. Визначено найбільш важливі ознаки ефективного корпоративного управління в банківській сфері, виокремлено доцільність застосування контролінгу, а також запропоновано впровадження кодексів корпоративних відносин в банках України.

**Ключові слова:** інвестиційна діяльність банків, корпоративні засади, контролінг, кодекси корпоративних відносин.

В статье рассматриваются вопросы внедрения корпоративных принципов в инвестиционную деятельность банков. Определены наиболее существенные признаки эффективного корпоративного управления в банковской сфере, показана целесообразность применения контроллинга, а также предложено внедрение кодексов корпоративных отношений в Украине.

**Ключевые слова:** инвестиционная деятельность банков, корпоративные принципы, контроллинг, кодексы корпоративных отношений.

The article examines the implementation of corporate principles in investment banking activities. Identified the most essential features of effective corporate governance in the banking sector, outlined the feasibility of controlling and suggested the introduction the codes of corporate relations in Ukraine.

**Keywords:** investment banking, corporate principles, controlling, codes of corporate relations.

**Постановка проблеми.** Важливого значення в сучасних умовах господарювання набувають питання залучення інвестицій в економіку України, де можна виокремити діяльність банків на інвестиційному ринку. Одним із найбільш значимих напрямів у поліпшенні такої діяльності є підвищення рівня корпоративних відносин в банківській сфері, що суттєво впливає на фінансовий стан банків, а також захист прав власності їх учасників, що особливо актуально для міноритарних акціонерів, яких в Україні внаслідок проведення масової приватизації переважна більшість.

Насамперед зазначимо, що існуючі принципи і стандарти корпоративного управління, які розроблені для нефінансового сектору економіки, є актуальними і для банків, які по своїй суті є корпоративними структурами. Це стосується і прийнятих в Україні Принципів корпоративного управління [1], згідно з якими метою діяльності товариства є отримання найбільших

вигід акціонерами за рахунок зростання ринкової вартості акцій товариства, а також нарахування акціонерам дивідендів. При цьому банк повинен забезпечувати захист прав, законних інтересів емітентів та інвесторів, а також інших учасників фондового ринку, рівне ставлення до них незалежно від того, чи є такий учасник резидентом України, чи ні, від типу та кількості цінних паперів, якими він володіє та інших факторів. Крім цього, в сучасних умовах господарювання банкам слід реалізовувати завдання фінансування розвитку економіки України за рахунок забезпечення інвестиційної привабливості цінних паперів. В банках також діють затверджені НБУ Методичні рекомендації щодо вдосконалення корпоративного управління в банках України [2]. Однак питання поліпшення інвестиційної діяльності банків постійно розвиваються, що потребує подальшого проведення таких досліджень.

**Аналіз досліджень та публікацій з проблеми.** Питанням інвестиційної діяльності суб'єктів господарювання, а також корпоративного управління присвячені роботи багатьох вчених, де можна виокремити дослідження Д.О. Баюри, І.К. Бондар, А.П. Гречан, М.П. Денисенка, В.А. Євтушевського, О.М. Іваницької, І.А. Ігнат'євої, В.В. Корнєєва, В.І. Міщенко, М.І. Небави, О.Ю. Рудченка, Г.М. Терещенко. Зокрема, Д.О. Баюра розкриває Концептуальні засади формування в Україні ефективної системи корпоративного управління, де висвітлюються інтереси зацікавлених осіб та корпоративна соціальна відповідальність [3]. Позицію щодо впровадження корпоративних засад в діяльність банків як одних із найбільш потужних фінансових посередників, підтримує В.І. Міщенко, який зазначає «...що становлення і розвиток корпоративного управління в діяльності вітчизняних банків є нагальним практичним завданням, вирішення якого дозволить забезпечити динамічне і ефективне функціонування банківської системи України». При цьому автор констатує, що при підвищенні рівня корпоративного управління корпоративні структури можуть додатково отримати 10–12% приріст капіталізації, і, крім цього, суттєво покращити інші показники своєї діяльності [4]. Зауважимо, що важливого значення в системі корпоративного управління набуває питання виконання положень Закону України «Про акціонерні товариства» [5]. Зокрема, Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку у своєму звіті ще за 2010 рік підкреслювала, що цей закон дозволив «усунути основні чинники корпоративних конфліктів, такі як: декларативність прав акціонерів при відсутності дієвого законодавчого механізму їх реалізації та захисту у разі їх порушення» [6].

**Метою статті** є визначення особливостей корпоративних відносин в банках при проведенні інвестиційної діяльності та надання пропозицій щодо удосконалення такої діяльності на ринку цінних паперів України.

**Виклад основного матеріалу.** Удосконалення корпоративного управління може бути забезпечена відповідністю моделі інвестиційної діяльності банків на ринку цінних паперів і моделі корпоративного управління, що тісно пов'язані між собою. Науковцями та практиками розглядається кілька моделей корпоративного управління. Зокрема, М.І. Небавою виділено англо-американську, західноєвропейську, японську, а також перехідну модель корпоративного управління [7, с. 33–38]. Кожна із зазначених моделей має свої специфічні риси. Зокрема, англо-американська модель корпоративного управління характеризується потужною нормативною базою, що притаманно американській (не-банківській) моделі регулювання фондового ринку і діяльності фінансових посередників на ньому, значним розвитком фондового ринку, широкою мережею індивідуальних і незалежних акціонерів. У західноєвропейській моделі корпоративного управління банки відіграють ключову роль на всіх ланках управління, контролю і фінансування, що є властивим європейській (банківській) діяльності фінансових посередників. Структура управління базується на основі співпраці банків і корпоративних структур. В японській моделі кор-

поративного управління акцент зміщується на банківський та корпоративний контроль і представництво. За цією моделлю створюються групи корпорацій, об'єднаних власним капіталом і спільним володінням позиковими коштами, які мають назву «кейрецу». В Україні діє перехідна модель, де поряд із банками важливого значення на ринку цінних паперів набувають небанківські фінансові посередники.

При розробленні системи корпоративних відносин для банків слід враховувати специфіку їхньої діяльності на ринку цінних паперів. Заслужують на увагу дослідження в галузі корпоративного управління в банківській сфері В.І. Міщенка та групи вчених, які розробили загальну характеристику ознак високого рівня організації системи такого управління, що подано в таблиці.

Дослідження показали, що найбільшу дію на систему управління мають клієнти і регулюючі органи, що необхідно врахувати при розробці моделі корпоративного управління інвестиційною діяльністю банків на фондовому ринку. При формуванні системи корпоративного управління в діяльності банків пропонуємо врахувати такі основні аспекти.

Взаємовідносини банків із держаними органами і місцевою владою мають базуватися на дотриманні норм законодавства, наявності необхідних державних дозволів і ліцензій, своєчасній і повній сплаті всіх необхідних податків та зборів.

Акціонерам банків треба надати можливість контролювати діяльність їх керівництва, а також брати участь у прийнятті

#### Ознаки високого рівня організації системи корпоративного управління

№з/п	Характеристика ознаки	Зміст ознаки
1	Низький рівень концентрації власності	Більшою довірою інвесторів користуються компанії з великою кількістю акціонерів, без контрольного пакета в одного інвестора
2	Прозорість структури власності	Доступність інформації про власників, їх частки в компанії, належність акцій менеджерам, відсутність пірамідальних холдингів
3	Реалізація принципу «одна акція – один голос»	Забезпечення емісії акцій одного класу та однакових фінансових прав для всіх акціонерів
4	Захист від поглинання	Компанія не повинна будувати захист від можливого поглинання, встановлюючи обмеження на випуск акцій та формування ради директорів
5	Повідомлення про збори акціонерів	Своєчасність повідомлень акціонерів про загальні збори та забезпечення їх участі в таких зборах у режимі реального часу
6	Чисельний склад ради директорів	Рекомендована оптимальна чисельність ради директорів – 5–9 осіб
7	Зовнішні директори та суміщення посад	Менеджерам компанії має належати не більше половини місць у раді директорів.
8	Незалежні директори	Не менше половини складу ради директорів, які не обіймають управлінські посади в компанії, повинні посідати незалежні директори
9.	Правила функціонування ради директорів	Наявність формалізованих правил корпоративного управління, які містять стратегію розвитку компанії, систему цінностей, обов'язки членів ради директорів, умови оплати праці, стимулювання ефективного бізнесу
10	Комітети ради директорів	Рада директорів з метою контролю за виконанням найважливіших функцій зобов'язана створювати незалежні комітети: аудиту, зовнішнього контролю, нагляду, мотивації тощо
11	Розкриття інформації	Регулярне розкриття результатів фінансово-господарської діяльності, рівня конкурентної позиції, змісту статуту та корпоративної місії, основних відомостей про членів ради директорів тощо
12	Стандарти бухгалтерської звітності	При складанні звітів мають застосовуватися стандарти бухгалтерської звітності US GAAP, UK GAAP або IAS
13	Незалежний аудит	Обов'язковість проведення щорічного аудиту незалежними аудиторами
14	Різноманітність шляхів доступу до інформації	Надання інформації про компанію через різні інформаційні канали, в тому числі електронні, національною та англійською мовами
15	Своєчасність надання інформації	Інформація має надаватися своєчасно, відповідно до стандартів фондового ринку, на якому здійснюється котирування акцій компанії

Джерело: [4, с. 18–19].

ключових рішень не тільки на загальних зборах акціонерів, а й у період між загальними зборами. У статуті банків необхідно передбачити закріплення функцій і обов'язків керівництва і акціонерів.

У відносинах з клієнтами найбільш важливою складовою успіху банків має бути наявність постійних клієнтів. Зауважимо, що впровадження принципів корпоративного управління в діяльність банків на ринку інвестицій дає можливість встановлювати довгострокові відносини із суб'єктами господарювання, що є важливим завданням сучасного етапу розвитку економіки України. Так, Т.І. Лепейко, В.В. Шемяков, вивчаючи проблеми встановлення довгострокових відносин підприємства з інвесторами, власниками і фінансовими інститутами, зазначають, що «завдання встановлення тривалих відносин підприємства з фінансовими інститутами, в тому числі банками на основі взаємної довіри виявилося актуальним майже для всіх підприємств» [8, с. 111]. При цьому необхідно дотримуватися високої якості наданих послуг за конкурентоспроможними ринковими цінами, гласність у взаємовідносинах із клієнтами, надання їм достовірної інформації про послуги, урахування всіх аспектів обслуговування клієнтів, включаючи надійність послуг, дотримання термінів, оперативний розгляд скарг, активний збір та обробку відзивів клієнтів і оперативне реагування на них.

Взаємовідносини з працівниками банків мають базуватися на обов'язковому дотриманні трудового законодавства, забезпеченні належних умов праці, участі у профспілковій діяльності, вчасному перерахуванні банком внесків до соціальних фондів.

У взаємовідносинах із громадськістю необхідно враховувати проблеми місцевого населення, вивчати його інтереси, дотримуватись передбачених законодавством положень, а також усіх діючих природоохоронних норм і законів.

Слід зазначити, що не всі корпоративні структури розробляють і використовують в своїй діяльності кодекси корпоративного управління. Зокрема, із 7784 акціонерних товариств, які розкрили інформацію НКЦПФР щодо стану корпоративного управління за 2012 рік, тільки 524 мають власний кодекс (принципи, правила) корпоративного управління [9]. Позицію щодо необхідності розробки таких кодексів підтверджують науковці і практики. Зокрема, Г.М. Калач зауважує, що одним із уроків, які можна винести із фінансової кризи, є посилення необхідності «розробки стандартів і кодексів, які ґрунтуються на міжнародних принципах і є придатними для застосування у національних умовах». Далі автор виокремлює питання інформаційної прозорості емітентів, організації торгівлі цінними паперами, захисту міноритарних акціонерів, депозитарно-клірингової діяльності [10, с. 120].

Не всі банки також мають власні кодекси (принципи, правила) корпоративного управління, де має бути врахована їхня інвестиційна діяльність на фондовому ринку. Виходячи з цього пропонуємо розробити Кодекси корпоративних відно-

син чи посилити положення щодо інвестиційної діяльності банків в зазначених документах.

Пропонуємо наступні розділи кодексу, які розробляються на основі положень Закону України «Про акціонерні товариства» [5], Принципів корпоративного управління, які прийняті в Україні [1], Методичних рекомендацій щодо вдосконалення корпоративного управління в банках України [2], Принципів корпоративного управління Європейського банку реконструкції та розвитку (СБРР), Типового положення про корпоративне управління відкритого акціонерного товариства [11], напрацювань вчених і практиків: вступ, загальні принципи корпоративної поведінки, взаємовідносини з акціонерами, наглядова рада, виконавчий орган, розкриття інформації та прозорість, система контролю за фінансово-господарською діяльністю, заінтересовані особи, заключні положення. Положення кодексу повинні постійно переглядатися й удосконалюватися із урахуванням розвитку корпоративних засад управління та сучасного стану ринку цінних паперів та діяльності банків на ньому.

Слід посилити вступну частину (преамбулу), де виокремити організаційно-правову форму банку (публічне акціонерне товариство, товариство з обмеженою відповідальністю, кооперативний банк), що являє собою корпоративну структуру, надається коротка історична довідка щодо його становлення та розвитку, сучасний стан, пріоритети на ринку, де виокремлюються інвестиційні операції. Подається, що банк має бути основою фінансової стабільності і надійності, працювати з найменшими ризиками і витратами, а також з максимальним доходом.

Далі у вступі необхідно розкрити мережу філій банку та його дочірніх структур, показати проведення ним фінансових операцій на території України та за її межами, виокремити емісійні, посередницькі та інвестиційні операції на фондовому ринку, розкрити питання інвестування в розвиток реального сектора економіки України.

Варто зауважити, що метою введення в дію кодексу є формування і впровадження в повсякденну практику діяльності банків існуючих норм і традицій корпоративного управління, що повинно відповідати міжнародним стандартам, які базуються не тільки на виконанні норм законодавства, але й на дотриманні вимог етичної поведінки, що є особливо актуальним для України.

Необхідно також у вступі зазначити, що виконання норм кодексу повинно бути спрямовано на формування позитивного іміджу банку в очах його акціонерів, клієнтів, співробітників, а також на контроль і зниження ризиків, підтримку стійкого підвищення показників функціонування банку і успішне проведення його статутної діяльності, де виокремити операції на ринку цінних паперів.

У Кодексі корпоративних відносин слід виокремити цільність створення виконавчим органом служб (комітетів), які несуть відповідальність за актуальні напрями діяльності. Це може бути служба (комітет) взаємовідносин з громадсь-

кістю, служба (комітет) контролінгу (бюджетування, управління витратами), винагород, аудиту, призначень тощо. Крім цього, банками повинна бути введена посада корпоративного секретаря, основною функцією якого є забезпечення взаємодії між органами управління.

Слід зазначити, що банки здійснюють свою діяльність в умовах перманентних змін, які стосуються економічних, юридичних та інших умов розвитку. Вирішення багатьох питань діяльності банків на фондовому ринку буде сприяти застосування контролінгу в їхній діяльності, що є однією із важливих тенденцій розвитку фінансових посередників.

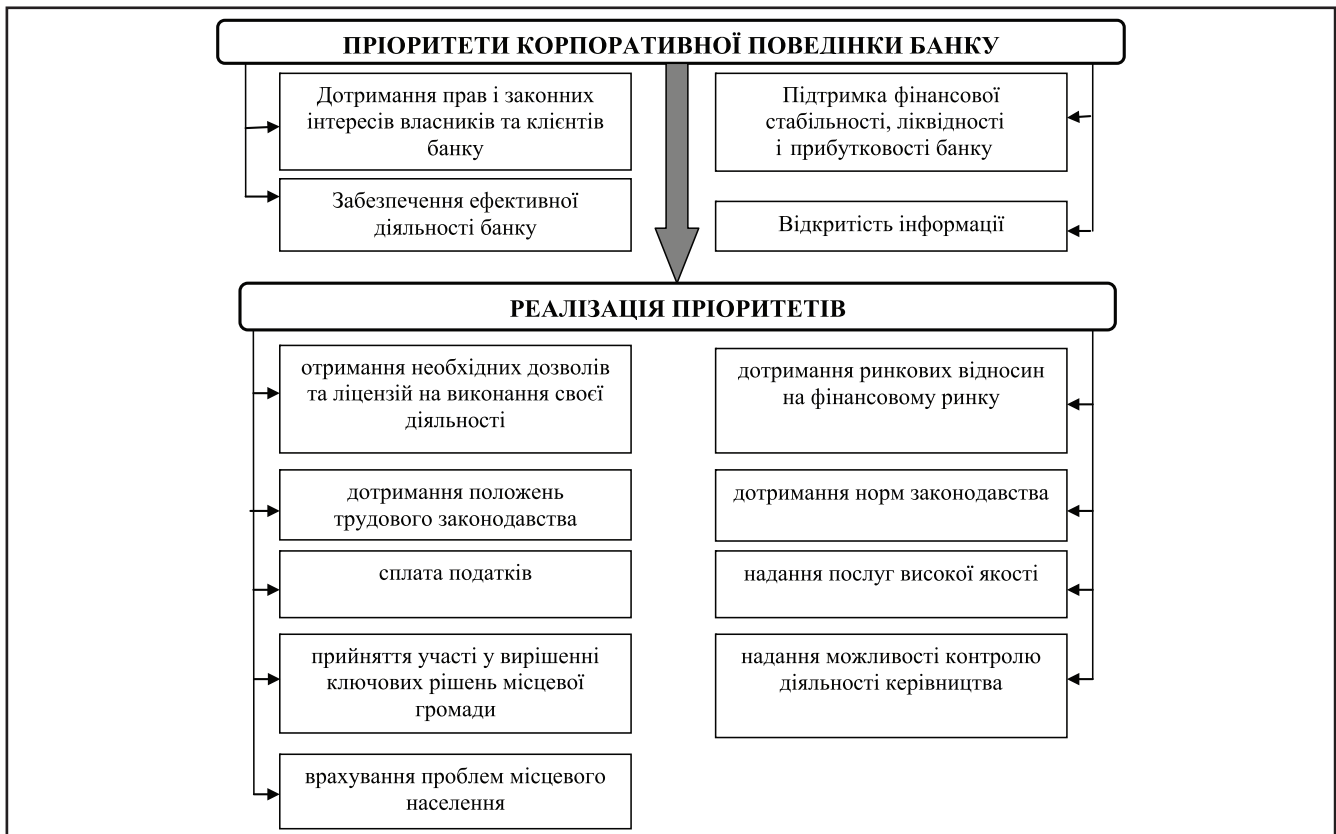
Контролінг має стати основою системного управління банком, де передбачається інтегроване планування, управління і контроль за зростанням банку, його рентабельністю, ліквідністю, продуктивністю, сферою ризику. Основна увага в контролінгу приділяється зв'язкам всіх видів діяльності. При цьому вся внутрішня і зовнішня інформація, яка необхідна для успішної діяльності банку, збирається, аналізується і направляється відповідальним особам для прийняття управлінських рішень.

У кодексі необхідно визначити пріоритети корпоративної поведінки банку та напрями їхньої реалізації, які відображено на рисунку.

Вибрані пріоритети та напрями їх реалізації фінансовим посередником підтверджують дослідження вчених. Зокрема, Г.М. Калач зазначає, що з метою поліпшення механізму акумуляції фінансових ресурсів із використанням інструментів

фондового ринку та посилення його впливу на економічний розвиток варто: «поліпшити систему розкриття інформації на фондовому ринку на засадах вільного, оперативного, безкоштовного доступу інвесторів до інформації про емітентів цінних паперів і професійних учасників фондового ринку, зокрема за рахунок упровадження міжнародних стандартів розкриття інформації» (відповідає пріоритету щодо відкритості інформації (див. рис.); «створити дієву систему захисту дрібних інвесторів шляхом гарантування і страхування приватних інвестицій» (відповідає пріоритету щодо дотримання прав і законних інтересів його власників та клієнтів (див. рис.); «відмовитись від практики інсайдерського впливу на фондовий ринок, який націлений на прихований перерозподіл активів і проявляється в незаконних випусках акцій, маніпуляціях із реєстрами акціонерів, що в кінцевому підсумку підриває довіру до фондового ринку як суспільного інституту» (відповідає пріоритету щодо підтримки фінансової стабільності, ліквідності і прибутковості банку (див. рис.) [12].

При визначенні пріоритетів у взаємовідносинах з акціонерами банк повинен забезпечувати реальні можливості щодо здійснення прав акціонерів та реалізації їх інтересів, рівне ставлення до всіх акціонерів незалежно від того, чи є акціонер резидентом України, чи іноземним інвестором. При здійсненні емісії акцій слід особливу увагу звернути на можливість недобросовісної поведінки щодо інвесторів, не допускати «авантюрної» емісії, «романтичної» емісії, «кулуарної» емісії, «косметичної» емісії [13, с. 201–203].



**Пріоритети корпоративної поведінки та напрями їх практичної реалізації**

Джерело: розроблено автором.

Крім цього, банк повинен забезпечити дотримання таких прав акціонерів:

- право на отримання частини прибутку товариства [5, ст. 25] у вигляді дивідендів за підсумками діяльності у звітному році, величина якого повинна прямо пропорційно залежати від кількості простих акцій, що належать акціонерові, а також виплат на привілейовані акції, які визначені умовами їхньої емісії незалежно від отриманого прибутку [5, ст. 26];

- право на регулярне та своєчасне отримання повної та достовірної інформації про фінансово-господарський стан банку, а також результати його діяльності [5, ст. 25]. Зазначене право, яке є одним із найважливіших прав акціонерів, реалізується шляхом надання акціонерам необхідної інформації для оцінки діяльності банку. З метою забезпечення більшої доступності інформація розповсюджується через систему Інтернет. Важливим є те, що «інформація може бути раціонально організована і використана тільки при орієнтуванні її на певні економічні оцінки», на що зауважують О.П. Суслов та В.А. Вишневська [14, с. 42]. Виконанню такої вимоги буде сприяти участь банку у саморегулювальних організаціях, а також впровадження контролінгу в його діяльність. Зазначимо, що зростанню національного ринку цінних паперів та діяльності банків на ньому повинно сприяти розширення саморегулювання і повноважень саморегулювальних організацій, які є неприемлемими структурами, об'єднують банки, що здійснюють професійну діяльність на ринку цінних паперів. Такі організації повинні набувати статус саморегулювних згідно з законодавством України. Саморегулювання має бути складовою системного регулювання діяльності банків на фондовому ринку, що доцільно розробити для поліпшення проведення ними інвестиційних операцій. Банк повинен забезпечувати доступ до документів, перелік яких визначається Порядком отримання інформації. Типовий Порядок отримання інформації має розроблятися та затверджуватись зборами саморегулювальної організації, до складу якої входить банк, і прийматись загальними зборами конкретного банку;

- акціонерам слід надати можливість за своїми інтересами розпоряджатися акціями, а також чинити любі дії з цінними паперами, які не суперечать нормам чинного законодавства, в тому числі здійснювати відчуження належних їм акцій. Банк повинен забезпечити надійні та найбільш ефективні способи обліку прав на акції, залучаючи для цього реєстраторів. Проведення реєстрації акцій дасть можливість «гарантувати права власників на володіння відповідною часткою в капіталі» [15, с. 94].

## Висновки

Наявні принципи і стандарти корпоративного управління, які розроблені для нефінансового сектору економіки, є актуальними і для банків, які по своїй суті є корпоративними структурами. Моделі управління діяльністю банків на фондовому ринку тісно переплітаються з моделями корпоративного управління і мають багато спільних рис, що дає можливість

застосовувати корпоративні принципи в діяльності банків. Вирішенню нагальних питань поліпшення діяльності банку на фондовому ринку сприятиме дотримання принципів корпоративного управління, гармонізованих із розробленими Європейським банком реконструкції та розвитку, метою яких є сприяння встановленню взаєморозуміння між корпораціями, кредиторами і інвесторами при прийнятті рішень про надання кредитів або вкладенні капіталу. В роботі пропонується розробка в банках Кодексів корпоративних відносин, де вони відсутні, чи посилити положення щодо інвестиційної діяльності банків в зазначених документах, де звернути увагу застосування контролінгу. Подальші дослідження доцільно продовжити в напрямку запровадження контролінгу в діяльність банків, а також посилення ролі саморегулювання та саморегулювальних організацій при здійсненні інвестиційної діяльності банків на ринку цінних паперів України.

## Список використаних джерел

1. Про затвердження принципів корпоративного управління: Рішення ДКЦПФР від 11.12.2003 №571 // Цінні папери України. – 2004. – №1. – С. 2–3.
2. Методичні рекомендації щодо вдосконалення корпоративного управління в банках України, схвалене Постановою Правління Національного банку України від 28.03.2007 №98. – [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: zakon.2rada.gov.ua/laws/show/w0098500-07.
3. Баюра Д.О. Концептуальні засади формування в Україні ефективної системи корпоративного управління / Д.О. Баюра / Наукові праці НДФІ. – 2012. – №2(59). – С. 88–96.
4. Міщенко В. Удосконалення корпоративного управління в банківській сфері / В.І. Міщенко // Банківська справа. – 2006. – №2 (68). – С. 13–24.
5. Закон України «Про акціонерні товариства» від 17.09.2008 №514-VI. – [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: zakon.2rada.gov.ua/laws/show/514-17
6. Звіт Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку за 2010 рік [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ssmc.gov.ua>
7. Небава М.І. Теорія корпоративного управління: вузлові питання. Навч. посібник / М.І. Небава. – Київ: Центр навчальної літератури, 2004. – 295 с.
8. Лепейко Т.І. Проблеми встановлення довгострокових відносин підприємства з інвесторами, власниками і фінансовими інститутами / Т.І. Лепейко, В.В. Шемяєв // Фінанси України. – 2006. – №11. – С. 104–111.
9. Звіт Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку за 2012 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ssmc.gov.ua>.
10. Калач Г.М. Вплив фінансової глобалізації на фондовий ринок України / Г.М. Калач // Фінанси України. – 2009. – №1. – С. 115–121.
11. Типове положення про корпоративне управління відкритого акціонерного товариства, затверджене рішенням НКФПФР від 02.07.2008 №737. – [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: zakon.nau.ua / doc / code = vr737312-08



12. Калач Г.М. Роль фондового ринку в акумуляції й перерозподілі фінансових ресурсів в реальний сектор економіки / Г.М. Калач // Фінанси України. – 2008. – №9. – С. 62–69.

13. Петруня Ю.Є. Непрофесійні суб'єкти ринку акцій України / Ю.Є. Петруня. – К.: Т-во «Знання», КОО, 1999. – 262 с.

14. Суслів О.П. Програмно-цільове управління: аспекти моделювання / О.П. Суслів, В.А. Вишневська. – К.: Знання, 1998. – 115 с.

15. Терещенко Г.М. Проблеми та перспективи розвитку національної депозитарної системи як складової фондового ринку України / Г.М. Терещенко // Фінанси України. – 2006. – №10. – С. 86–95.

УДК 336.77:332

О.О. ЛЯХОВА,  
к.е.н., доцент кафедри банківських інвестицій, Київський національний економічний університет ім. Вадима Гетьмана,  
Д.М. ЛАУЖИНА,  
магістр, Київський національний економічний університет ім. Вадима Гетьмана

## Тенденції розвитку іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні

У статті визначено правові передумови розвитку іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні. Проаналізовано діяльність банків на іпотечному ринку комерційної нерухомості України та їхні програми комерційної іпотеки, виокремлено особливості та проблеми їх діяльності. Окреслено напрями розвитку іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні.

**Ключові слова:** іпотечне кредитування комерційної нерухомості, діяльність банків на іпотечному ринку, програми комерційної іпотеки банків, перспективи іпотечно-го кредитування комерційної нерухомості.

В статье определены правовые условия развития ипотечного кредитования коммерческой недвижимости в Украине. Произведен анализ деятельности банков на ипотечном рынке коммерческой недвижимости Украины и их программы коммерческой ипотеки, выделены проблемы деятельности банков. Представлены преимущества и недостатки использования схем ипотечного кредитования коммерческой недвижимости для заемщиков и кредиторов. Также представлены направления развития ипотечного кредитования коммерческой недвижимости в Украине.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование коммерческой недвижимости, деятельность банков на ипотечном рынке, программы коммерческой ипотеки банков, перспективы ипотечного кредитования коммерческой недвижимости.

The article is devoted to legal issues of commercial real estate mortgage lending development in Ukraine. It examines banks activity at the Ukrainian commercial real estate mortgage lending market and highlights their challenges. The authors carried out comparative analysis of different banking programs of commercial real estate mortgage lending in Ukraine. Also and disadvantages of using commercial real estate mortgage lending schemes by borrowers and creditors where considered. The article sum-

maries commercial real estate mortgage lending perspectives in Ukraine.

**Keywords:** commercial real estate mortgage lending, banks activity at commercial real estate mortgage lending market, commercial real estate mortgage lending perspectives.

**Постановка проблеми.** Незважаючи на те що відносини іпотеки в Україні виникли ще у XVII столітті, а система іпотечного кредитування започаткувала своє функціонування з початком створення відповідної законодавчої бази, зокрема прийняттям законів України «Про іпотеку», «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», «Про заставу», проте досі спостерігається стриманий розвиток ринку іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні.

**Аналіз досліджень та публікацій з проблеми.** Питанням визначення проблем та перспектив розвитку іпотечного кредитування займалося багато вітчизняних та зарубіжних дослідників, зокрема А.Д. Бухаревич, В. Кудрявцев, Т.П. Каблук, М.Я. Дем'яненко, М.М. Федорова, О.І. Костюкевич, Я.М. Шалімова, С. Волкова, О.В. Жук, Н. Гришук, О.П. Ніверська, І.В. Пастернак, О.Т. Євтух, О.О. Холява та багато інших. Але на сьогодні ще залишаються недостатньо вивченими питання щодо перспектив розвитку іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні.

**Метою статті** є дослідження перспектив розвитку іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні. Досягнення поставленої мети є можливим через послідовне вирішення таких завдань: вивчення правових передумов розвитку іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні, аналіз діяльності банківських установ на іпотечному ринку комерційної нерухомості України, виокремлення проблем окресленого напрямку іпотечного кредитування в Україні та пропозицій щодо пошуків його розвитку.