

УДК 347.277.5

Н.М. КВІТ, Львівський національний університет імені Івана Франка

ПОНЯТТЯ ТА СТРУКТУРА СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Ключові слова: система іпотечного кредитування, іпотека, іпотечне кредитування

Нагальним питанням для кожної країни, в тому числі і для України, є створення іпотечної системи. Поняття іпотечної системи різні автори розуміють як «економічну і юридичну системи, які включають і укладання іпотечного договору і порядок визначення стану володіння нерухомістю і боргів по ньому послідовно на кожний момент» [1, с.4], або як «взаємозв'язок структурних елементів іпотеки, принципів її організації, нормативної бази, що забезпечують ефективний рух вартості в різних її формах упродовж тривалого часу». Ефективність іпотечної системи залежить від характеру взаємозв'язку усіх структурних елементів іпотеки, якими у даному випадку, на думку Н.В. Копишинської, є суб'єкти іпотечного механізму (учасники), об'єкти іпотеки, інструменти та ринки іпотеки. Процес становлення іпотечної системи є результатом взаємодії чинників політичного, правового, економічного, історичного та іншого характеру. В контексті даного дослідження нас найбільше цікавлять саме фактори правового характеру.

Питання іпотеки та іпотечного кредитування досліджувалися в наукових працях цивілістів на всіх етапах історичного розвитку нашої держави, проте дані наукові розробки переважно стосувалися загального аналізу чинного на той час цивільного законодавства, яке відрізнялося у цій частині від положень Цивільного кодексу України та нових Законів у цій сфері, що діють на сьогодні в Україні. А також слід наголосити на тому, що правового аналізу саме системи іпотечного кредитування як такого раніше не проводилося. Переважно дослідження поняття

та структури системи іпотечного кредитування мало суто економічний характер, що проілюстровано посиланнями по статті на деякі з джерел в галузі економіки. Безумовно економічний аспект даного питання є важливим і його необхідно враховувати в процесі дослідження даної теми, проте для аналізу системи іпотечного кредитування з правової точки зору такі дослідження можуть слугувати лише у якості теоретичного підґрунтя. Теоретичну основу даного дослідження склали наукові праці вітчизняних та іноземних науковців у галузі економіки та юриспруденції, зокрема: В.А. Кудрявцева та Е.В. Кудрявцевої, О.Т. Євтуха, В.Г. Першина, В.В. Меркулова, К.В. Паливоди, В.І. Савича, О.С. Любуна.

Дане дослідження спрямоване на проведення правового аналізу поняття та структури системи іпотечного кредитування в Україні. Тому головною метою дослідження є науковий аналіз законодавства, що регулює досліджувані відносини, виявлення прогалин та неузгодженостей, що містяться у ньому та обґрунтування пропозицій щодо їх усунення та вдосконалення діючого законодавства.

В результаті проведеного аналізу наукової літератури та законодавства автором дане авторське визначення системи іпотечного кредитування, яке запропоновано внести до чинного законодавства, а також в результаті проведеного аналізу структури системи іпотечного кредитування запропоновано відобразити її у вигляді схеми.

Основа системи іпотечного кредитування (як і належить в теорії систем) складають саме зв'язки між її елементами. Взаємодія елементів (підсистем) іпотеки здійснюється за допомогою налагодженого іпотечного механізму. За своєю суттю система іпотечного кредитування передбачає два види діяльності. По-перше, це безпосередня видача іпотечних кредитів юридичним та фізичним особам. По-друге, це продаж іпотечних кредитів на вторинному ринку рефінансування з метою додаткового залучення ресурсів для кредитування. Іпотечна система володіє певною структурою, властивостями і функціями.

Робота системи іпотечного кредитування забезпечується за допомогою іпотечного механізму, через який об'єднується робота фінансових ринків і ринку нерухомості. Визначення поняття іпотечного механізму надане О.Т. Євтухом, а саме він визначає його як взаємозв'язок різних суб'єктів та об'єктів ринку на основі певних принципів, соціально-економічних важелів, методів, норм і процедур, які забезпечують прибутковий рух ресурсів при довгостроковому кредитуванні під заставу нерухомості, яка залишається в користуванні заставодавця або третьої особи [2, с.12]. У разі працюючої системи іпотечного кредитування зі всіма її елементами формується іпотечний ринок (або ринок іпотечного капіталу в «широкому» значенні) [3, с.79]. В той же час, сама система іпотечного

кредитування складається з окремих підсистем і взаємодіє з внутрішнім і зовнішнім середовищем.

Вважаємо, що структуру системи іпотечного кредитування можна відобразити схематично у вигляді, поданому на рисунку.

Під внутрішнім іпотечним кредитуванням розуміються відносини між первинними суб'єктами іпотечного кредитування іпотечним позичальником і кредитором-іпотекодержателем. Але не виключене і залучення іншого кредитора у випадку переходу позичальника на обслуговування до другого кредитора, коли останній сплачує першому кредитору кошти за іпотечним кредитом, а перший кредитор, у свою чергу, передає всі права за договором другому кредитору.

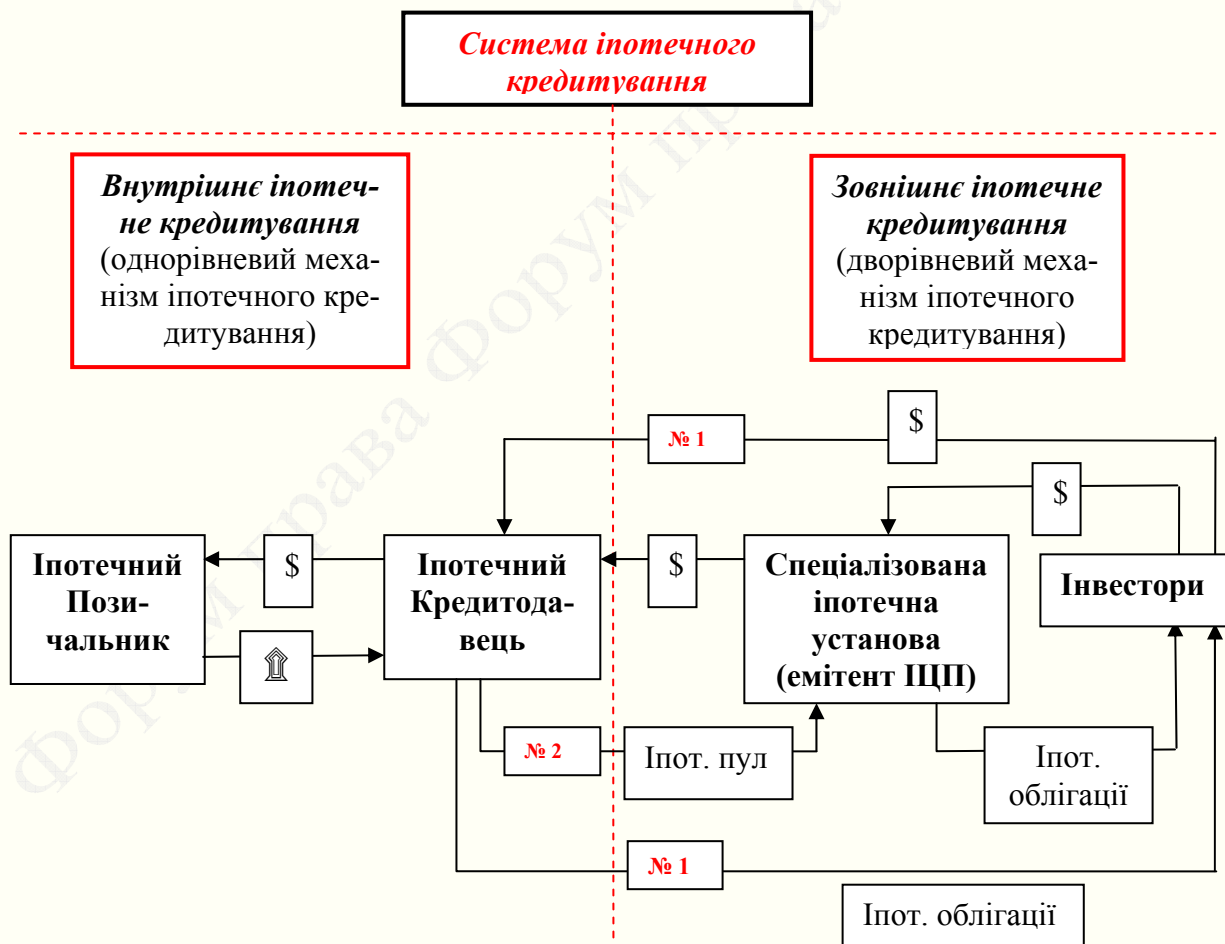


Рисунок - Схема системи іпотечного кредитування (авторський варіант)

Під зовнішнім іпотечним кредитуванням розуміються відносини між кредитором і учасниками вторинного іпотечного ринку (спеціалізована іпотечна установа, інвестори тощо) та взаємовідносини між учасниками вторинного іпотечного ринку. Тут можливі 2 варіанти: (позначений на схемі як № 1) кредитор сам виступає емітентом іпотечних цінних паперів або оформляє заставну і безпосередньо співпрацює з інвесторами. Тобто, інвестори купують випущені кредитором цінні папери, відсотки (дивіденди), за якими кредитор зобов'язаний виплачувати інвесторам. Другий варіант (позначений на схемі як № 2), коли у якості посередника між кредитором і інвесторами виступає спеціалізована іпотечна установа, що випускає іпотечні цінні папери, які купують інвестори і виплачує їм дивіденди.

Правове регулювання здійснення банками кредитування можна умовно поділити на зовнішнє і внутрішнє. Внутрішнє правове регулювання здійснюють внутрішні (локальні) нормативні документи певних конкретних банків, які визначають схему їх діяльності по іпотечному кредитуванню, а зовнішнє – всі чинні нормативно-правові акти, що здійснюють правове регулювання сфери іпотечного кредитування. Нормативно-правове регулювання є одним із найважливіших важелів розвитку іпотечного кредитування і може мати як позитивний, так і негативний вплив на цей процес.

Вивчаючи досвід розвитку іпотечного кредитування в розвинутих західних країнах, Першин В.Г. відзначає, що на даний момент у світі склалися три основні моделі або види іпотечного кредитування [4, с.9, 10] :

- *контрактно-ощадна модель іпотечного кредитування* (за цією моделлю тільки позичальник і кредитор пов'язані іпотечним кредитом; схематично можна позначити її так: «позичальник – кредитор»);

- *класична континентальна модель іпотечного кредитування* (проблема ресурсного забезпечення іпотечного кредитування, притаманна першій моделі, вирішується тут

шляхом організації вторинного ринку іпотечних кредитів, на якому обертаються продані іпотечні кредити або іпотечні цінні папери, випущені на базі іпотечних кредитів; схематично виглядає так: «позичальник – кредитор – інвестор»;

- *американська модель іпотечного кредитування із вторинним ринком іпотечного кредиту* (суттєво відрізняється від двох попередніх моделей; характеризується значною участю держави в процесі забезпечення іпотечного кредитування; велика кількість учасників ринку іпотечних кредитів; досить розгалужена та складна система житлового інвестування).

В даному контексті під іпотечною моделлю, як вважає В.В. Меркулов, слід розуміти систему організації іпотечного кредитування в масштабах країни чи регіону [5]. Кожна з цих систем має свої відмінності та особливості. В той же час усім ним характерні певні спільні риси. Зокрема, це наявність банківської системи іпотечного кредитування, системи ощадно-будівельних кас та асоціацій, кооперативної системи кредитування, системи рефінансування іпотечних кредитів закладами фінансування ліквідності [6, с.51]. Звичайно ж, функціонування цих систем іпотечного кредитування має свої особливості у кожній країні, що визначені національною правовою системою, зокрема іпотечним законодавством, банківським і цивільним правом.

Американська модель включає операції на первинному і вторинному іпотечних ринках, які, у свою чергу, базуються на одно- та дворівневій моделях: на первинному взаємодіють позичальник і кредитор (банк або інша фінансова установа); на вторинному учасниками ринку виступають іпотечні агентства (асоціації), банки (інші фінансові установи), інвестори (фізичні і юридичні особи), які вкладають кошти в іпотечні цінні папери. Первинний ринок обмежується видачею позичальнику кредитодавцем кредиту під зобов'язання останнього щодо повернення такого кредиту, забезпечене іпотекою. А механізм дії на вторинному ринку розширюється

за рахунок операцій з купівлі іпотечними агентствами, що відповідають певним стандартам, кредитів у банків з наступною організацією вторинного ринку іпотечних зобов'язань, для чого викуплені іпотечні кредити об'єднуються в пули, далі вони рефінансуються, шляхом випуску високоліквідних і надійних іпотечних цінних паперів (mortgage backed securities – MBS), які, у свою чергу, реалізуються на фондовому ринку інвесторам – банкам, інвестиційним фондам, приватним особам, тим самим забезпечуючи постійний і надійний приплив інвестиційного ресурсу у житлову сферу.

Однорівнева система іпотечного кредитування успішно розвивається в Данії (тут же запроваджена стовідсоткова сек'юритизація іпотечних кредитних зобов'язань, які підлягають продажу з метою залучення довгострокових кредитних ресурсів), Швеції, Канаді (де іпотечні банки є традиційним видом кредитних інститутів, які займаються переважно кредитуванням операцій з нерухомістю та інвестиціями в довгострокові державні та корпоративні цінні папери), Німеччині (де функціонує спеціальна мережа іпотечних банків), Австрії, Нідерландах, Великобританії (де відбувається процес перетворення будівельних товариств в іпотечні банки), Фінляндії. У Франції та Іспанії однорівнева система базується на монопольному становищі державних іпотечних банків [7, с.20].

Що стосується дворівневої системи іпотечного кредитування, то її виникнення стало наслідком необхідності розширення шляхів залучення додаткових довгострокових кредитних ресурсів та підтримання ліквідності універсальних банків, що займалися іпотечним кредитуванням. Вперше така система була реалізована у США і тут же набула найбільшого розвитку. Основними елементами дворівневого іпотечного ринку стали спеціалізовані іпотечні установи: Федеральна національна іпотечна компанія (Federal National Mortgage Association – FNMA, Fannie Mae, Фенні Мей), Корпорація житлового кредитування (Freddie MAC, Фрейді

Мек) та Національна іпотечна асоціація (Government National Mortgage Association – GNMA, Ginnie Mae, Джинні Мей). Усі ці вище перелічені установи купують іпотечні житлові кредити і випускають цінні папери (під державну гарантію чи державне страхування), забезпечені викупленими житловими кредитами. На сьогодні Фенні Мей є найбільшою за розміром активів національною корпорацією, та найбільшим джерелом іпотечних фондів у США, а її акції дуже активно продаються на фондових ринках. Джинні Мей є державною корпорацією, яка займається управлінням іпотечними програмами, що не можуть розвиватися приватно.

Аналіз однорівневої та дворівневої системи іпотечного кредитування дає можливість узагальнити та виділити особливості кожної із них.

Особливостями однорівневої системи є, по-перше, фінансові ресурси, необхідні для надання іпотечних кредитів, які в однорівневій системі формуються кредитором за рахунок кредитів інших суб'єктів господарювання, а також мобілізованих ним їх тимчасово вільних ресурсів. Ці ресурси також формуються за рахунок випуску кредитором спеціальних іпотечних облігацій – заставних листів. Вказані іпотечні облігації випускаються спеціальними іпотечними банками. По-друге, в однорівневій системі іпотечного кредитування іпотечний кредит завжди є об'єктом права власності кредитора, який є кінцевим інвестором цього кредиту. По-третє, за цією схемою кредитна установа, що надала іпотечний кредит, безпосередньо його обслуговує, отримує усі доходи, а саме: виплати за іпотечним кредитом, а саме, основну суму боргу та проценти за ним. Кредитна установа, що надала іпотечний кредит, також самостійно забезпечує погашення іпотечного кредиту. По-четверте, основними учасниками іпотечного кредитування, за цією схемою є такі суб'єкти: спеціалізовані іпотечні банки, універсальні банки, які здійснюють іпотечне кредитування, ощадно-будівельні каси, ощадні каси, кредитні спілки, страхові товариства, іпотечні ком-

панії (США) та інші заклади іпотечного кредитування.

Однорівнева система іпотечного кредитування, як правило, не передбачає продаж та перепродаж іпотечних кредитів на вторинний ринок. Найбільшого розвитку однорівневі системи іпотечного кредитування набули в країнах Західної Європи, Азії, Латинської Америки та Африки.

Дворівнева система іпотечного кредитування є складнішою ніж однорівнева. Основними ознаками дворівневої системи іпотечного кредитування є наступні. По-перше, фінансові ресурси, необхідні для іпотечного кредитування, формуються не лише за рахунок джерел, які притаманні однорівневій системі іпотечного кредитування, а й за рахунок ресурсів, які мобілізуються з фінансових ринків. По-друге, первинні кредитори іпотечних кредитів виконують функції не тільки надання кредитів, але й функції фінансових посередників, які займаються продажем та перепродажем цих кредитів. По-третє, у дворівневій системі іпотечного кредитування особлива роль належить закладам фінансування ліквідності у різноманітних організаційно-правових формах. Інколи їх називають операторами вторинного іпотечного ринку. Вказані заклади здійснюють покупку іпотечних кредитів (заставних), формують їх у пули за однорідними ознаками, випускають на базі цих пулів власні цінні папери, пов'язані з іпотекою, і за рахунок цього мобілізують ресурси для рефінансування іпотечних кредитів. По-четверте, особлива роль у дворівневій системі іпотечного кредитування належить цінним паперам, які емітуються закладами фінансування ліквідності. Обіг вказаних паперів жорстко регламентується державою. Значна частина цих паперів має державні гарантії. На базі вказаних цінних паперів можуть емітуватись також інші цінні папери, що дозволяє сформувати додаткові ресурси для цілей іпотечного кредитування. По-п'яте, дворівнева система іпотечного кредитування дозволяє значно розширити масштаби цього кредитування, забезпечує,

на відміну від однорівневої системи, збереження високої ліквідності первинних кредиторів шляхом сек'юритизації їх активів, трансформації неліквідних іпотечних кредитів у ліквідні цінні папери.

Варто також наголосити, що в останні роки в континентальних європейських країнах, наприклад у тій же Німеччині, все частіше звертаються до американської та англійської систем рефінансування іпотечних кредитів. Тобто, допускають можливість застосування дворівневої системи іпотечного кредитування. В цілому ж спеціалісти вважають, що дві системи (однорівнева та дворівнева) не є антагоністичними і можуть функціонувати паралельно, тобто можлива наявність змішаної системи іпотечного кредитування.

Отже, дана вище класифікація (за схемою побудови ринку іпотечного кредитування) передбачає три різновиди систем іпотечного кредитування, а саме: однорівнева, дворівнева та змішана система іпотечного кредитування.

В літературі також виділяють особливі системи іпотечного кредитування. Зокрема, К.В. Паливода пише, що у США – це система іпотечного кредитування іпотечними компаніями – небанківська комерційна система іпотечного кредитування. А в багатьох країнах «третього світу» та колишніх пострадянських країнах функціонує також і державна система іпотечного кредитування. Зокрема, вона має місце і в Україні. Але, автор вважає, що ці системи є досить сурогатними, і не можуть бути повною мірою віднесеними до іпотечних систем кредитування [6, с.52].

На основі аналізу зарубіжного досвіду в літературі запропонована також, і більш деталізована класифікація систем іпотечного кредитування, критерієм якої виступають різноманітність інститутів, що здійснюють іпотечне кредитування та рефінансування іпотечних кредитів та джерела формування ресурсів на цілі іпотечного кредитування.

Отже відповідно до вищезазначених критеріїв виділяють наступні види систем іпотечного кредитування [8, с.125]:

Банківська система іпотечного кредиту-

вання, де іпотечне кредитування здійснюють: іпотечні банки, ощадні банки, земельні банки, універсальні комерційні банки, страхові компанії. Джерелами формування ресурсів виступають, так звані залучені кошти, а саме: депозити фізичних та юридичних осіб, кредити суб'єктів підприємницької діяльності, кошти, отримані шляхом емісії іпотечних облігацій (заставних листів), а також кошти, отримані від продажу іпотечних кредитів шляхом їх рефінансування, початкові внески позичальників, відсотки за користування кредитом, кошти в рахунок погашення кредиту. Така система іпотечного кредитування діє в Німеччині, Великобританії, Франції, Данії, Італії, Бельгії, Ірландії, Люксембурзі, країнах Східної Європи та в Україні. Правовий статус банків, як іпотечних кредиторів в Україні регулюється цілою низкою законів та підзаконних нормативно-правових актів. Зокрема, Закон України «Про банки і банківську діяльність» від 07.12.2000 р. № 2121-III дає визначення банку як юридичної особи, яка має виключне право на підставі ліцензії Національного банку України здійснювати у сукупності такі операції: залучення у вклади грошових коштів фізичних та юридичних осіб від свого імені, на власних умовах та на власний ризик, відкриття і ведення банківських рахунків фізичних та юридичних осіб. Українська банківська система включає в себе універсальні та спеціалізовані (ощадні, інвестиційні, іпотечні, розрахункові) банки. З них іпотечним кредитуванням мають право займатися універсальні комерційні банки та спеціалізовані іпотечні банки, які отримали відповідну ліцензію.

Відкрита та закрита система будівельних заощаджень. У відкритій системі іпотечне кредитування здійснюють ощадно-будівельні товариства та ощадно-будівельні асоціації, ресурси формуються за допомогою внесків членів товариства та асоціації, відсотків за користування кредитом, коштів в рахунок погашення кредиту; депозитів осіб, які не отримують іпотечні кредити і не є членами товариства чи асоціації, державна дотація

учаснику товариства чи асоціації. Ця система діє в Великобританії та США. У закритій системі будівельних заощаджень іпотечне кредитування здійснюють ощадно-будівельні каси, де кредитні ресурси формуються за рахунок внесків членів каси, відсотків за користування кредитом, коштів в рахунок повернення кредиту та державної премії учаснику каси. Така система будівельних заощаджень діє в Німеччині, Франції та Чехії. Ощадні будівельні каси визначаються в економічній літературі як кредитно-фінансові установи, які спеціалізуються на фінансуванні будівництва житла [9]. В Україні на сьогоднішній день така система не діє а ні фактично, а ні юридично. На теоретичному рівні існує багато досліджень щодо можливості запровадження такої системи на українських теренах, але всі ці пропозиції так і залишаються поки що на папері. Існує багато пропозицій щодо ухвалення Закону України «Про будівельно-ощадні каси», зокрема К.В. Паливода у своїй дисертації «Іпотечний ринок житла в Україні» детально обґрунтовує необхідність запровадження такого нормативно-правового акту в законодавство України.

Кооперативна система кредитування – іпотечні кредити надає кредитна спілка, ресурси якої складаються із внесків членів спілок, депозитів та інших доходів кооперативних банків, відсотків за користування кредитом, коштів в рахунок повернення кредитів і діє ця система в США та країнах Європи, в тому числі і в Україні. Правовий статус кредитних спілок регулюється Законом України «Про кредитні спілки» від 20.12.2001 р. № 2908-III. Тут надане визначення поняття кредитної спілки як неприбуткової організації, заснованої фізичними особами, професійними спілками, їх об'єднаннями на кооперативних засадах з метою задоволення потреб її членів у взаємному кредитуванні та наданні фінансових послуг за рахунок об'єднаних грошових внесків членів кредитної спілки. Кредитна спілка, як й інші іпотечні кредитодавці є фінансовою установою. Виключним видом її діяльності є надання фінансових по-

слуг, передбачених цим Законом, у тому числі, й надання іпотечних кредитів її членам. В основі діяльності кредитної спілки, так само, як і банку, є функція залучення або акумулювання тимчасово вільних коштів та їх перерозподіл відповідно до наявних потреб. Кошти, що залучаються як вступні та обов'язкові внески, набувають статусу майна кредитної спілки.

Система кредитування закладами фінансування ліквідності – тут іпотечне кредитування здійснюють оператори вторинного іпотечного ринку, а саме іпотечні асоціації, іпотечні корпорації, іпотечні компанії, іпотечні агентства, які використовують ресурси, мобілізовані від реалізації цінних паперів, пов'язаних з іпотекою, емітованих на базі пулів заставних (іпотечних кредитів) шляхом рефінансування іпотечних кредитів. Така система застосовується в США, Канаді, Франції, Великобританії, Австралії, Іспанії, Швеції, Данії, Казахстані, Росії та в Україні. Нержавний сектор таких закладів фінансування ліквідності в Україні практично не діє. Натомість, головним суб'єктом вторинного іпотечного ринку в Україні виступає Державна іпотечна установа, яка була створена 08.10.2004 року за рішенням Кабінету Міністрів України (Постанова Кабінету Міністрів України «Про деякі питання Державної іпотечної установи» № 1330). Згодом, 23.12.2004 року, було затверджено Статут цієї установи (Постанова Кабінету Міністрів України «Про питання Державної іпотечної установи» № 1715). А 03.07.2006 року Кабінетом Міністрів України прийнято Постанову «Про питання надання державних гарантій за зобов'язаннями Державної іпотечної установи» № 1094.

Небанківська комерційна система іпотечного кредитування, де іпотечні кредити надають іпотечні компанії, які черпають ресурси з кредитів фінансово-кредитних інститутів, власного акціонерного капіталу, страхових премій, доходів від інвестиційних операцій та посередницької діяльності, відсотків за користування кредитами, коштів в раху-

нок погашення кредитів, доходів від продажу іпотечних кредитів та іпотечних цінних паперів, доходів від факторингової діяльності, інших доходів, пов'язаних з обслуговуванням іпотечних кредитів. Ця система діє в США. В Україні небанківська система іпотечного кредитування є на сьогодні дуже мало розвинена і фактично, хоча такі установи існують і така діяльність для них є передбачена чинним законодавством, вони не займаються іпотечним кредитуванням. Чинне законодавство України з-поміж небанківських фінансових установ дозволяє займатися іпотечним кредитуванням лише кредитним спілкам, ломбардам та страховим компаніям, що займаються страхуванням життя. Зокрема, правовий статус ломбардів, як іпотечних кредиторів, регулюється Положенням про порядок надання фінансових послуг ломбардами, що затверджене Розпорядженням Держкомфінпослуг України від 26.04.2005 року № 3981. Ним, зокрема, надане визначення ломбарду як фінансової установи, виключним видом діяльності якої є надання на власний ризик фінансових кредитів фізичним особам за рахунок власних або залучених коштів, під заставу майна на визначений строк і під процент на надання супутніх послуг ломбарду. Правове регулювання діяльності страхових компаній, а саме, щодо можливості надання іпотечних кредитів передбачено Законом України «Про страхування» від 07.03.1996 року № 85/96-ВР та іншими нормативно-правовими актами. Відповідно до ст.31 Закону України «Про страхування», кошти резервів із страхування життя (не більше 10 % резервів) можуть використовуватися для довгострокового кредитування житлового будівництва, у тому числі індивідуальних забудовників, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Державна система іпотечного кредитування, яку реалізують спеціально створені органи державного іпотечного кредитування (агентства, фонди і т.д.), а джерелом кредитних ресурсів служать кошти центральних бюджетів та спеціальних фондів, кошти

суб'єктів підприємницької діяльності, відсотки за користування кредитами, кошти в рахунок повернення кредитів. Діє вона в окремих країнах Африки та Азії, Україні та Росії. Державну систему іпотечного кредитування в Україні реалізує вже згадана вище Державна іпотечна установа (далі – ДІУ). Відповідно до статуту ДІУ, предметом її діяльності є:

- придбання, отримання у заставу, відчуження та здійснення інших операцій з іпотечними активами (правами вимоги за іпотечними кредитами);
- надання іпотечним кредиторам кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечене іпотечними активами;
- управління іпотечними активами;
- випуск цінних паперів;
- надання послуг з обслуговування міжнародних кредитних ліній, кошти яких спрямовуються у сферу іпотечного кредитування;
- розроблення і впровадження методологічних рекомендацій та єдиних стандартів, норм і процедур надання, рефінансування та обслуговування іпотечних активів.

ДІУ не має права безпосередньо здійснювати іпотечне кредитування позичальників (іпотекодавців), а також здійснювати незабезпечене іпотечними активами рефінансування іпотечних кредиторів.

У контексті даного дослідження також необхідно дати аналіз діючої на сьогодні іпотечної системи в Україні. Так, Концепція створення національної системи іпотечного кредитування, затверджена Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10.08.2004 року № 559-р, передбачає, що в основу цієї Концепції покладені принципи функціонування ринку іпотечного кредитування, які відображають позитивний міжнародний досвід у цій сфері і зрозумілі та прийнятні для національних та іноземних інвесторів.

Зокрема, в розділі 3 «Структура ринку іпотечного кредитування» Концепції закріплені наступні положення. По-перше, уряд висловлює думку, що на основі міжнародного досвіду можна стверджувати, що найефективнішою є дворівнева модель функціону-

вання ринку іпотечного кредитування, яка передбачає наявність первинного та вторинного ринку. По-друге, дається пояснення що мається на увазі під первинним та вторинним ринком іпотечного кредитування. Зокрема, на первинному ринку складаються відносини між іпотечним кредитором і позичальником щодо надання та погашення іпотечних кредитів. Суть функціонування вторинного ринку полягає в рефінансуванні іпотечних кредиторів шляхом емісії іпотечних цінних паперів, продажу іпотечних активів банкам, спеціалізованим небанківським іпотечним фінансовим установам другого рівня (іпотечна установа другого рівня) або передачі цих іпотечних активів у заставу для залучення кредитів з метою рефінансування. По-третє, наводяться аргументи необхідності створення вторинного ринку іпотечного кредитування, а саме, це є обумовлено тенденцією банківської системи до фінансування довгострокових іпотечних кредитів за рахунок короткострокових пасивів банків.

Отже, українське законодавство, закріпило дворівневу модель іпотечного кредитування. Але, необхідно зазначити, що хоча і було реалізовано всі передумови для функціонування даної моделі іпотечного кредитування, зокрема, створено Державну Іпотечну Установу, яка вже емітувала перші іпотечні облігації, зобов'язання по яких гарантовані державою. Та все ж, на сьогодні важко стверджувати, що в Україні успішно діє дворівнева модель іпотечного кредитування, оскільки при такій нестабільній економічній та політичній ситуації інвестори не надто зацікавлені купівлею іпотечних облігацій ДІУ. Отже, можна зробити висновок, що на розвиток даної моделі іпотечного кредитування суттєво впливає загальний стан фінансово-кредитного ринку, і переважно застосовується в країнах зі стійкою економікою, а не в країнах, що розвиваються.

Треба зауважити, що все ж застосування в Україні такої змішаної моделі іпотечного кредитування (однорівнева+дворівнева модель) має великі перспективи, оскільки зав-

жди є альтернатива, яку саме модель застосувати в тій чи іншій економічній та політичній ситуації. Отже, видається, що такий підхід до формування системи іпотечного кредитування в Україні є правильним. Проте головною умовою, яка, на нашу думку, має бути дотримана при використанні іноземного досвіду щодо іпотечного кредитування, є орієнтація, в першу чергу, на специфіку української економіки та системи права. Тобто це має бути розумна імплементація норм континентальної та англосаксонської систем права в українське національне законодавство, а не просто копіювання цих норм без врахування особливостей української економічної та правової ситуації.

Треба зазначити, що законодавством України не визначено поняття «система іпотечного кредитування». Навіть затверджена Кабінетом Міністрів України 10.08.2004 року Концепція створення національної системи іпотечного кредитування не містить такого визначення. В ч.2 п.1 Концепції зазначено, що в основу цієї Концепції покладені принципи функціонування ринку іпотечного кредитування, які відображають позитивний міжнародний досвід у цій сфері. Стосовно ж самої системи іпотечного кредитування, то Концепція у ч.2 п.2 основною метою створення національної системи іпотечного кредитування визначає формування ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, які дають змогу поступово знизити вартість іпотечних кредитів для населення та суб'єктів господарювання і збільшити строки кредитування.

Враховуючи визначення категорії «система» (від грец. *systema* (ціле), те, що складається з частин, поєднання, утворення) – це множинність закономірно пов'язаних між собою елементів, які об'єднуються у певне цілісне утворення, єдність, а також те, що

іпотека (в контексті іпотечного кредитування) може бути представлена сукупністю окремих елементів і зв'язків між ними, що забезпечують процес ефективного розподілу ресурсів (при цьому будь-який процес і є системою), пропонуємо наступне трактування поняття «система іпотечного кредитування».

Вважаємо, що під системою іпотечного кредитування необхідно розуміти єдність взаємопов'язаних між собою елементів (суб'єктів іпотечного кредитування), які взаємодіють за допомогою механізму функціонування іпотечних кредитних відносин (іпотечного механізму), основною метою якого є здійснення іпотечного кредитування. Видається, що визначенням системи іпотечного кредитування в такій редакції необхідно доповнити преамбулу Концепції створення національної системи іпотечного кредитування, і таким чином внести ясність у розуміння змісту даного терміну.

За результатом дослідження поняття та структури системи іпотечного кредитування в Україні та за кордоном, ми дійшли таких висновків. По-перше, нами запропонована авторська схема системи іпотечного кредитування. По-друге - авторське визначення поняття системи іпотечного кредитування.

ЛІТЕРАТУРА

1. Кудрявцев В. А. Основы организации ипотечного кредитования: учеб. пособие / В. А. Кудрявцев, Е. В. Кудрявцева. – М. : Высш. шк., 1998. – 63 с.
2. Евтух А. Т. Ипотечный механизм инвестирования / А. Т. Евтух. – Луцк : Вид-во «Волинська обласна друкарня», 2001. – 259с.
3. Колесніченко К. Іпотека: правові проблеми / К. Колесніченко // Право України. – 2001. - № 10. – С. 77-80.
4. Першин В. Г. Організаційно-правове забезпечення впровадження іпотечного кредитування в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.07 «Теорія управління; адміністративне право і процес; фінансове право; інфор-

маційне право» / В. Г. Першин. - Ірпінь, 2005. – 20 с.

5. Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России / В. В. Меркулов. – СПб. : Изд-во «Юридический центр Пресс», 2003. – 358 с.

6. Паливода К. В. Основні моделі та схеми іпотечного кредитування // Іпотечний ринок в Україні: проблеми стратегії розвитку : матеріали Міжнародної наук.-практ. конф. – К. : Міжнародний ін-т фінансів, 2004. – 138 с.

7. Савич В. І. Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку : монографія / В. І. Савич. – Івано-Франківськ : ІМЕ «Галицька академія», 2006. – 552 с.

8. Любунь О. С. Іпотечний ринок : підручник / О. С. Любунь, О. І. Кіреєв, М. П. Денисенко. – К. : Атіка, 2006. – 288 с.

9. Лисенков Ю. М. Грошово-кредитні системи зарубіжних країн / Ю. М. Лисенков, Т. А. Коротка. - К. : Зовнішня торгівля, 2005. - 118 с.

Квіт Н. М. Поняття та структура системи іпотечного кредитування / Н. М. Квіт // Форум права. – 2009. – № 1. – С. 242–251 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2009-1/09knmcik.pdf>

Виконано аналіз теоретичних підходів до визначення поняття системи іпотечного кредитування, запропоновано авторське його визначення, яким може бути доповнене чинне законодавство України. Запропоноване схематичне відображення структури системи іпотечного кредитування.

Квіт Н.М. Понятие и структура системы ипотечного кредитования

Выполнен анализ теоретических подходов к определению понятия системы ипотечного кредитования, предложено авторское его определение, которым может быть дополнено действующее законодательство Украины. Предложено схематическое отображение структуры системы ипотечного кредитования.

Kvit N.M. Concept and Structure of System of Hypothec Crediting

The analysis of theoretical approaches to definition of concept of system of hypothec crediting is executed, its author's definition with which the current legislation of Ukraine can be added is offered. Schematic display of structure of system of hypothec crediting is offered.