



Н. М. Квіт*

НЕБАНКІВСЬКА ФІНАНСОВА УСТАНОВА ЯК КРЕДИТОДАВЕЦЬ ЗА ДОГОВОРОМ ПРО ІПОТЕЧНИЙ БОРГ (КРЕДИТ)

Оскільки в чинному законодавстві України на сьогодні чітко не визначено хто саме, крім банків, може здійснювати діяльність по наданню іпотечних кредитів, видається доцільним з'ясувати коло суб'єктів серед небанківських фінансових установ, які можуть виступати в якості кредитодавця у відносинах іпотечного кредитування. Дане питання дотепер не досліджувалося в контексті іпотечного кредитування, що підтверджує його актуальність, хоча досліджувався правовий статус кредитодавця як суб'єкта кредитного договору. Зокрема, С. М. Лепех досліджувала цей аспект в рамках кандидатської дисертації "Кредитний договір". Проте дане дослідження стосувалося кредитного договору загалом, а не його конкретного виду.

Отже, до іпотечних кредитодавців, крім банків, відносяться також небанківські фінансові установи. Тут, у першу чергу, необхідно розібратися з термінологією. Законодавство не дає визначення "небанківська фінансово-кредитна установа", хоча цей термін часто використовують як у юридичній, так і в економічній літературі. Судячи із вищевведених визначень понять, що містить Закон України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг" від 12.07.2001 р., № 2664-III¹, термін "фінансова установа" є родовим щодо терміна "кредитна установа". Тому видається, що формулювання "фінансово-кредитна" є не цілком коректним, більш правильно було б вживати один із термінів, той, що краще відображає специфіку діяльності тої чи іншої установи.

Законодавець не дає визначення поняття "небанківська кредитна установа", але все ж в законодавстві можна знайти визначення поняття "небанківська фінансова установа". Отже, визначення цього поняття дане у двох підзаконних нормативно-правових актах (Постановах НБУ) і дані в них дефініції є практично однаковими. Відповідно до п. 1.1 Постанови НБУ від 09.08.2002 р., № 297 "Про затвердження Положення про порядок надання небанківським фінансовим установам генеральних ліцензій на здійснення валютних операцій"², небанківська фінансова установа — це юридична особа, яка відповідно до законодавства України не є банком, надає одну або кілька фінансових послуг та яку внесено до відповідного державного реєстру фінансових установ у порядку, встановленому законодавством України. Відповідно ж до п. 8.3 Постанови НБУ від 25.09.2007 р., № 348 "Про затвердження Положення про діяльність в Україні внутрішньодержавних і міжнародних платіжних систем"³, небанківська фінансова установа — це юридична особа, яка внесена до відповідного державного реєстру фінансових установ та отримала згідно із законодавством України право здійснювати переказ коштів у національній та іноземних валютах. Видається, що використане в першому визначенні формулювання "юридична особа, яка не є банком" є некоректним з правової точки зору, тому за основу варто взяти друге з наведених визначень. А тепер, маючи визначення кредитної установи і небанківської фінансової установи, можна сформулювати визначення небанківської кредитної установи. Пропонується небанківську кредитну установу визначити як юридичну особу, яка включена до відповідного державного реєстру фінансових установ у порядку, встановленому законодавством України та відповідно до закону має право за рахунок залучених коштів надавати фінансові кредити на власний ризик.

Українське законодавство не містить переліку (вичерпного чи приблизного) установ, які відносяться до кредитних, за винятком приблизного переліку небанківських фінансових

* Квіт Н. М., 2009

* асистент кафедри цивільного права і процесу Львівського національного університету імені Івана Франка

¹ Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг: Закон України від 12.07.2001 р., № 2664-III // ВВР. — 2002. — № 1. — Ст. 1.

² Про затвердження Положення про порядок надання небанківським фінансовим установам генеральних ліцензій на здійснення валютних операцій: Постанова НБУ від 09.08.2002 р., № 297 // ОВУ. — 2002. — № 36. — С. 108. — Ст. 1711.

³ Про затвердження Положення про діяльність в Україні внутрішньодержавних і міжнародних платіжних систем: Постанова НБУ від 25.09.2007 р., № 348 // ОВУ. — 2007. — № 78. — С. 44. — Ст. 2907.



установ, який даний ч. 1 ст. 1 Закону України “Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг”, за яким ми і будемо аналізувати правовий статус небанківських кредитних установ як суб’єктів іпотечного кредитування.

Отже, на першому місці законодавець розмістив кредитні спілки. І це цілком правильно з огляду на те, що за будь-якого рівня розвитку економіки кредитним спілкам відводиться особливе місце на ринку кредитів, можна сказати, що вони займають друге місце після банків серед усіх суб’єктів іпотечного кредитування. Правовий статус кредитних спілок регулюється Законом України “Про кредитні спілки” від 20.12.2001 р., № 2908-III⁴. Тут у ст. 1 дане її визначення: кредитна спілка — це неприбуткова організація, заснована 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 є фінансовою установою, виключним видом діяльності якої є надання фінансових послуг, передбачених цим Законом. Відповідно до ст. 3 Закону, кредитна спілка є юридичною особою, яка набуває цього статусу з моменту її державної реєстрації. Даний Закон також визначає порядок створення та діяльності кредитних спілок. Крім Закону, порядок ведення діяльності кредитною спілкою регулюється Розпорядженням Держфінпослуг від 16.01.2004 р., № 7 “Про затвердження Положення про фінансові нормативи діяльності та критерії якості системи управління кредитних спілок та об’єднаних кредитних спілок”⁵. Це Положення призначене для забезпечення стабільної діяльності кредитних спілок та об’єднаних кредитних спілок, своєчасного виконання ними зобов’язань перед своїми членами, а також запобігання можливим втратам капіталу через ризики, що притаманні діяльності кредитних спілок. Положенням також встановлюються нормативи щодо капіталу, платоспроможності, якості активів, ризиковості операцій, прибутковості та ліквідності, а також критерії якості системи управління.

Суб’єктами кредитного договору, в тому числі того, що забезпечений іпотекою, виступають кредитна спілка як кредитодавець і її член як позичальник. Правовий статус членів кредитної спілки та їх відносин із кредитною спілкою регулює розділ III Закону. А саме, ст. 10 передбачає, що членами кредитної спілки можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які постійно проживають на території України, об’єднані хоча б за однією з вищезазначених ознак, мають повну цивільну дієздатність, з урахуванням обмежень, передбачених частиною другою цієї статті. Закон передбачає наступні обмеження щодо осіб, які не можуть бути членами кредитної спілки, а саме: це є особи, які за рішенням суду визнані недієздатними або обмежено дієздатними, особи, які відбувають покарання у вигляді позбавлення волі, а також особи, що мають непогашену судимість за корисливі злочини.

Спірним питанням є віднесення законодавцем внесків (вкладів) членів кредитної спілки на депозитні рахунки, а також нарахована за такі кошти та пайові внески плата (проценти) до приватної власності членів кредитної спілки (відповідно до ч. 1 ст. 23 Закону). Такий підхід заперечується зокрема С. М. Лепех, з чим не можна не погодитись. Автор обґрунтовує свою позицію, спираючись на те, що кошти, передані за договором депозитного вкладу, є власністю кредитної спілки, а вкладник має уже не речове право власності на них, а зобов’язального характеру право вимагати їх повернення після закінченого визначеного договором строку⁶. Отже, можна сказати, що в даному випадку, правильніше було б сформулювати дане законодавче положення так, що в приватній власності члена кредитної спілки є не кошти, які він позичив кредитній спілці у власність на строк дії договору між ними, а право грошової вимоги члена кредитної спілки. Тому видається, що необхідно внести зміни до ст. 23 Закону України “Про кредитні спілки” і викласти її у такій редакції: “Внески (вклади) членів кредитної спілки на депозитні рахунки, а також нарахована на такі кошти та пайові внески плата (проценти) належать

⁴ Про кредитні спілки: Закон України від 20.12.2001 р., № 2908-III // ВВР. — 2002. — № 15. — Ст. 101.

⁵ Про затвердження Положення про фінансові нормативи діяльності та критерії якості системи управління кредитних спілок та об’єднаних кредитних спілок: Розпорядження Держфінпослуг від 16.01.2004 р., № 7 // ОВУ. — 2004. — № 5. — С. 104. — Ст. 261.

⁶ Лепех С. М. Кредитодавець як сторона кредитного договору // Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні: Матеріали IX регіон. наук.-практ. конф. 13–14 лют. 2003 р. — Львів: Юрид. фак-т Львів. націон. ун-ту ім. І. Франка, 2003. — С. 284.



кредитній спілці на час дії договору між нею та членами кредитної спілки, натомість членам кредитної спілки належить право вимагати їх повернення після закінчення визначеного договором строку”.

Наступним суб'єктом іпотечного кредитування можна назвати небанківську фінансову, і, водночас, кредитну установу — ломбард. Правове регулювання статусу ломбардів на сьогодні здійснюється лише на рівні підзаконних нормативно-правових актів, хоча розробляється проект Закону України “Про ломбарди і ломбардну діяльність”, який після його прийняття Верховною Радою України на належному законодавчому рівні врегулює ці відносини. Видається, що ломбард, за своєю правовою природою як суб'єкт іпотечного кредитування не може виступати, оскільки усталеною є думка як серед юристів, так і серед інших спеціалістів щодо того, що ломбард може надавати в позику чи в кредит кошти лише під заставу рухомого майна, а саме цінних речей, які можна швидко реалізувати, у разі невиконання боржником своїх зобов'язань. Тим не менше, на сьогодні, законодавство, що регулює діяльність ломбардів та їх правовий статус не містить прямих і чітких норм щодо того, що ломбарди не можуть надавати кредит під заставу нерухомого майна.

Зокрема, п. 1.2. Положення про порядок надання фінансових послуг ломбардами, що затверджене Розпорядженням Держфінпослуг України від 26.04.2005 р., № 3981⁷, дане 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 та надання супутніх послуг ломбарду. Під залученими коштами тут розуміються кошти, отримані на зворотній основі від фізичних осіб — учасників ломбарду, юридичних осіб, та кошти, отримані від кредитних установ за кредитними договорами. А під фінансовим кредитом ломбарду тут мається на увазі надання ломбардом коштів у позику, забезпечених заставою, на визначений строк та під процент. Отже, як видно з наведеного визначення, можна зробити висновок, що ломбарди можуть надавати іпотечні кредити, але лише фізичним особам. І в цьому проявляється їх особливість. Сторонами іпотечного кредитного відношення тут виступають, з боку кредитодавця — ломбард, а з боку позичальника — клієнт ломбарду (фізична особа). Вжите законодавцем поняття застава у визначенні ломбарду дає змогу для трактування його у широкому розумінні, а саме, що, крім застави рухомого майна та інших цінностей, сюди можна віднести і іпотеку, яка трактується Цивільним кодексом України як застава нерухомого майна.

Дане Положення, крім визначення поняття ломбарду та інших, пов'язаних із ним понять, також визначає перелік видів діяльності ломбарду, вимоги до ломбарду для надання фінансових послуг, вимоги до облікової та реєструючої системи ломбарду. Якщо ж звернутися до згаданого нами Проекту Закону України “Про ломбарди і ломбардну діяльність” (тираж 22.02.2006 р.)⁸, то його норми мало чим відрізняються від норм, що містяться в Положенні, які ми щойно аналізували. А саме, ст. 1 дає таке визначення ломбарду — це фінансова установа, основним видом діяльності якої є надання фінансових послуг щодо фінансового кредитування фізичних осіб за рахунок власних або залучених коштів юридичних осіб, крім вкладів (депозитів), під заставу майна на визначений строк і під відсоток, а також надання супутніх послуг ломбарду. А ст. 19 у ч. 2 передбачає, що фінансовий кредит ломбарду повинен бути забезпечений заставою майна, а відповідно до ч. 5, ломбард має право брати в заставу майно, грошова оцінка якого перевищує суму кредиту, що надається ломбардом. Отже, як бачимо, жодного слова про те, що брати в іпотеку (заставу) нерухоме майно ломбарду забороняється. А отже, що не заборонено законом, те дозволено.

Крім усього вищевказаного, треба також звернути увагу і на те, що на практиці ломбарди здійснюють діяльність по наданню іпотечних кредитів, що підтверджується наявністю судової практики, де кредитодавцем у відносинах іпотечного кредитування виступає саме ломбард. Тому видається необхідним внести зміни до вищезазначених

⁷ Про затвердження Положення про порядок надання фінансових послуг ломбардами: Розпорядження Держфінпослуг України від 26.04.2005 р., № 3981 // ОВУ. — 2005. — № 21. — С. 81. — Ст. 1146.

⁸ Проект Закону України “Про ломбарди і ломбардну діяльність” (тираж 22.02.2006 р.) // http://gska2.rada.gov.ua/pls/zwebn/wbeproc4_1?ID=&PF3511=15586.



визначень ломбарду, таким чином уточнивши їх. А саме, вважаємо за необхідне викласти визначення дане в п. 1.2 Положення про порядок надання фінансових послуг ломбардами, виклавши його в наступній редакції: “Ломбард — це фінансова установа, виключним видом діяльності якої є надання на власний ризик фінансових кредитів фізичним особам за рахунок власних або залучених коштів під заставу майна (іпотеку) на визначений строк і під процент на надання супутніх послуг ломбарду”. Аналогічно також треба уточнити дане визначення і в проекті Закону України “Про ломбарди і ломбардну діяльність”.

Наступним суб’єктом, який міститься в законодавчому переліку небанківських фінансових установ, є лізингові компанії. Необхідно з’ясувати, чи можуть вони виступати суб’єктом іпотечного кредитування. Отже, правове регулювання діяльності лізингових компаній, тобто відносин лізингу, здійснюється, по-перше, Цивільним та Господарським кодексами України, а також спеціальним Законом України “Про фінансовий лізинг” від 16.12.1997 р., № 723⁹. Проаналізувавши чинне законодавство України, можна зробити висновок, що воно не передбачає можливості надання лізинговими компаніями фінансових (в тому числі іпотечних) кредитів. На нашу думку, не можна відносити лізингові компанії до кредитних установ, а отже, вони не можуть надавати кредити, в тому числі іпотечні. Прирівнювати лізинг із кредитом також в жодному разі не можна, бо це суперечить правовій природі даних договірних відносин. По-перше, предметом кредитного договору є лише грошові кошти, що відрізняє його від позики, а предметом лізингу є неспоживна річ, визначена індивідуальними ознаками і віднесена законодавством до основних фондів. По-друге, за своєю правовою природою кредитні відносини цивільним законодавством України відносяться до договорів про надання послуг, а лізинг — до договорів про надання майна у користування, як особлива форма оренди (найму).

Наступним суб’єктом фінансового ринку є довірчі товариства. Правове регулювання статусу довірчих товариств здійснюється на сьогодні Декретом Кабінету Міністрів України “Про довірчі товариства” від 17.03.1993 р., № 23-93¹⁰, згідно з яким (ст. 1) довірче товариство — це товариство з додатковою відповідальністю, яке здійснює представницьку діяльність відповідно до договору, укладеного з довірцями майна щодо реалізації їх прав власників. Майном довірителя є кошти, цінні папери та документи, які засвідчують право власності довірителя. За своєю правовою природою це є послуга, яку довірче товариство надає довірцям майна. Відповідно до ст. 4 цього ж нормативного акта довірче товариство здійснює такі довірчі операції: для фізичних осіб — збереження та представницькі послуги для обслуговування майна довірцелів; для юридичних осіб — розпорядження майном, агентські послуги, ведення рахунків для власників їх цінних паперів та управління голосуючими акціями, переданими довірчому товариству шляхом участі в загальних зборах акціонерного товариства. Надання даних послуг є оплатним. А також у своїй діяльності довірчі товариства керуються нормами Цивільного кодексу України, який регулює відносини з управління майном (Розділ III, гл. 70). Отже, як видно з наведених норм, законодавством не передбачено, що довірчі товариства мають право займатися наданням кредитів, в тому числі іпотечних. Це суперечить меті їхньої діяльності.

Наступною небанківською фінансовою установою, правовий статус якої ми аналізуватимемо з позиції іпотечного кредитування, є страхові компанії. Правове регулювання статусу страхових компаній та порядку здійснення ними своєї діяльності здійснюється Цивільним кодексом України (Розділ II, Гл. 67), а також Законом України “Про страхування” від 07.03.1996 р., № 85¹¹ та іншими нормативно-правовими актами. Зокрема, визначення поняття страхової компанії в законодавстві немає, але її можна визначити як компанія-страховик. А страховик, відповідно до ст. 2 Закону, — це фінансова установа, яка створена у формі акціонерних, повних, командитних товариств або товариств з додатковою відповідальністю згідно з Законом України “Про господарські товариства” з урахуванням особливостей, передбачених цим Законом, а також одержала у встановленому

⁹ Про фінансовий лізинг: Закон України від 16.12.1997 р., № 723 // ВВР. — 1998. — № 16. — Ст. 68.

¹⁰ Про довірчі товариства: Декрет Кабінету Міністрів України від 17.03.1993 р., № 23-93 // Урядовий кур’єр. — 1993. — 1 квітня.

¹¹ Про страхування: Закон України від 07.03.1996 р., № 85 // ВВР. — 1996. — № 18. — Ст. 78.



порядку ліцензію на здійснення страхової діяльності. Учасників страховика повинно бути не менше трьох. Страхова діяльність в Україні здійснюється виключно страховиками — резидентами України при наявності у них ліцензії.

Постановою від 25.07.2005 р., № 643 “Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 17.08.2002 р., № 1211”¹² Кабінет Міністрів України визначив, що не менше ніж 15 % коштів страхових резервів страховиків повинні направлятися для інвестування розвитку іпотечного кредитування шляхом придбання цінних паперів, емітованих Державною іпотечною установою. А 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. Даний “Порядок використання резервів із страхування життя для довгострокового кредитування житлового будівництва, у тому числі індивідуальних забудовників” був затверджений Розпорядженням Держфінпослуг України від 16.01.2007 р., № 6639. Відповідно до п. 1.4 Порядку кредит на будівництво житла визначається як грошові кошти, надані на підставі кредитного договору, укладеного між страховиком та позичальником, на будівництво житла за рахунок коштів резервів із страхування життя відповідно до цього Порядку із встановленням іпотеки шляхом укладення іпотечного договору.

Особливістю такого іпотечного кредиту є суб'єкти, між якими виникають дані відносини. Іпотечним кредитором тут завжди виступає страховик, який обов'язково повинен мати чину ліцензію Держфінпослуг України на здійснення діяльності зі страхування життя, а іпотечним позичальником — лише страхувальник, який уклав зі страховиком договір страхування життя та може отримати грошові кошти відповідно до цього Порядку на умовах повернення, платності, строковості, забезпеченості та цільового використання. Тут під довгостроковістю кредитування розуміється надання кредиту на строк більше трьох років.

Крім цього, в даному нормативному акті наявні деякі обмеження щодо формування кредитних ресурсів: по-перше, частина коштів резервів зі страхування життя, що можуть бути спрямовані на довгострокове кредитування житлового будівництва, не може перевищувати 10 % загального розміру резервів; по-друге, для формування кредитних ресурсів не можуть бути використані кошти резервів зі страхування життя, сформованих за договорами страхування довічних пенсій (довічного ануїтету) за рахунок пенсійних коштів учасника недержавного пенсійного фонду. А також тут містяться і інші обмеження, зокрема, щодо того, що такий кредит не може надаватися відокремленими підрозділами страховика; щодо того, що розмір кредиту, наданого одному позичальнику, не може перевищувати 5 % резервів зі страхування життя, що можуть бути спрямовані на надання таких кредитів; а також, що позичальник повинен забезпечити інвестування власних коштів в об'єкт будівництва у розмірі, не менше 40 відсотків його проектної (кошторисної) вартості. Крім цього, Порядком передбачено, що страховик обов'язково повинен розробити внутрішні правила здійснення довгострокового кредитування житлового будівництва, в тому числі індивідуальних забудовників, за рахунок коштів резервів зі страхування життя.

Треба також зауважити, що даних суб'єктів не можна назвати кредитними установами. Такий висновок можна зробити і з ч. 3 ст. 5 Закону України “Про фінансові послуги та регулювання ринків фінансових послуг”, де передбачено, що надавати фінансові кредити за рахунок залучених коштів має право на підставі відповідної ліцензії лише кредитна установа. С. М. Лепех вважає, що зважаючи на те, що страхові компанії не кредитують залучених коштів, оскільки правова природа страхових платежів (внесків, премій) інша, це лише плата за надані послуги за договором, вони не можуть вважатися кредитними установами¹³. Та все ж, на нашу думку, цей факт не впливає на можливість страхових компаній займатися іпотечним кредитуванням в межах, що передбачені законодавством України для таких суб'єктів.

Ще одним суб'єктом, можливість якого займатися іпотечним кредитуванням нам необхідно з'ясувати, є установи накопичувального пенсійного забезпечення. Складовою

¹² Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 17 серпня 2002 р. № 1211: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.07.2005 р., № 643 // ОВУ. — 2005. — № 30. — С. 146. — Ст. 1822.

¹³ Лепех С. М. Вказ. праця. — С. 285.



частиною системи накопичувального пенсійного забезпечення є недержавне пенсійне забезпечення. Тут мова йтиме лише про недержавні пенсійні фонди, які є суб'єктом недержавного пенсійного забезпечення, діяльність яких регулюється Законом України "Про недержавне пенсійне забезпечення" від 09.07.2003 р., № 1057-IV¹⁴. Оскільки інших суб'єктів, що можуть здійснювати таке забезпечення, а саме, страхові організації та банківські установи ми вже розглядали.

У даному Законі, зокрема у ст. 1, недержавний пенсійний фонд визначається як юридична особа, створена відповідно до цього Закону, яка має статус неприбуткової організації (непідприємницького товариства), функціонує та провадить діяльність виключно з метою накопичення пенсійних внесків на користь учасників пенсійного фонду з подальшим управлінням пенсійними активами, а також здійснює пенсійні виплати учасникам зазначеного фонду у визначеному цим Законом порядку. Відповідно до ст. 6 Закону недержавні пенсійні фонди створюються на підставі рішення засновників та не мають на меті одержання прибутку для його подальшого розподілу між засновниками. Недержавне пенсійне забезпечення є для пенсійних фондів виключним видом діяльності. Провадження пенсійними фондами іншої діяльності, не передбаченої цим Законом, забороняється. Активи пенсійного фонду (пенсійні активи) формуються за рахунок внесків до пенсійного фонду (пенсійних внесків) та прибутку (збитку) від інвестування пенсійних внесків.

Відповідно до ст. 48 пенсійні активи, що накопичуються у пенсійному фонді, можуть бути використані виключно для цілей інвестиційної діяльності фонду, виконання зобов'язань фонду перед його учасниками та оплати витрат, пов'язаних із здійсненням недержавного пенсійного забезпечення. Більше того, у ст. 49 міститься пряма заборона використання цих коштів для надання кредитів. А саме, там зазначено, що особа, яка здійснює управління активами пенсійного фонду, під час провадження нею такої діяльності, серед іншого, не має права надавати майнові гарантії, забезпечені пенсійними активами, або будь-які кредити (позики) за рахунок пенсійних активів. Отже, звідси можна зробити висновок, що недержавні пенсійні фонди не можуть виступати в якості кредитодавця у іпотечних кредитних відносинах. І такий суб'єкт не може бути кредитною установою. Але все ж, як і довірчі товариства, недержавні пенсійні фонди можуть виступати в ролі інвестора на іпотечному ринку, купуючи іпотечні цінні папери, хоча тут також існують певні обмеження. А саме, відповідно до ст. 49 Закону пенсійний фонд може придбавати або додатково інвестувати в іпотечні цінні папери, визначені законодавством України, не більш як 40 % загальної вартості пенсійних активів.

Другою складовою накопичувального пенсійного забезпечення є накопичувальна система загальнообов'язкового державного пенсійного страхування. Правове регулювання її діяльності здійснюється Законом України "Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування" від 09.07.2003 р., № 1058-IV¹⁵ та іншими нормативно-правовими актами. Відповідно до ст. 1 Закону Накопичувальний пенсійний фонд — це цільовий позабюджетний фонд, який створюється відповідно до цього Закону, акумулює страхові внески застрахованих осіб, що обліковуються на накопичувальних пенсійних рахунках та інвестуються з метою отримання інвестиційного доходу на користь застрахованих осіб, пенсійні активи якого використовуються для оплати договорів страхування довічних пенсій або одноразових виплат застрахованим особам, а у випадках, передбачених цим Законом, членам їхніх сімей чи спадкоємцям та на інші цілі, передбачені цим Законом. Варто наголосити, що як для Пенсійного фонду (ст. 73), так і для Накопичувального пенсійного фонду (ст. 79) Законом передбачено вичерпний перелік можливостей використання накопичених коштів, і серед них немає надання кредитів. Крім цього зазначається, що будь-яке інше використання даних коштів, крім того, що чітко визначене законодавством, є забороненим. Можна лише сказати, що відповідно до ст. 79 Закону кошти Накопичувального пенсійного фонду можуть використовуватися для інвестування з метою отримання доходу на користь застрахованих осіб, чого не передбачено для Пенсійного фонду.

¹⁴ Про недержавне пенсійне забезпечення: Закон України від 09.07.2003 р., № 1057-IV // ВВР. — 2003. — № 47. — Ст. 372.

¹⁵ Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування: Закон України від 09.07.2003 р., № 1058-IV // ВВР. — 2003. — № 49. — Ст. 376.



Що ж стосується інвестиційних фондів та компаній, як можливих суб'єктів іпотечного кредитування, то тут необхідно звернутися до Закону України “Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні фонди)” від 15.03.2001 р., № 2299-III¹⁶. А саме, у ст. 3 даного Закону дається визначення коштів спільного інвестування, як кошти, залучені від інвесторів ІСІ і т. ін., а інститут спільного інвестування (ІСІ) визначається як корпоративний інвестиційний фонд або пайовий інвестиційний фонд, який провадить діяльність, пов'язану з об'єднанням (залученням) грошових коштів інвесторів з метою отримання прибутку від вкладення їх у цінні папери інших емітентів, корпоративні права та нерухомість. Це є виключною діяльністю ІСІ, і про кредитування тут не йде мови. Більше того, ч. 2 ст. 30 Закону містить пряму заборону надавати позики або кредити за рахунок активів ІСІ компанією з управління активами ІСІ. Отже, інвестиційні фонди та компанії не можуть виступати кредитодавцями за іпотечним кредитом. Проте вони, як і деякі з інших вищеперелічених суб'єктів, можуть виступати інвесторами на іпотечному ринку, тим більше, що саме в цьому полягає суть їхньої діяльності — в інвестуванні.

Здійснивши детальний аналіз чинного українського законодавства, що регулює діяльність небанківських фінансових установ, було визначене конкретне коло суб'єктів, що можуть надавати іпотечні кредити, тобто виступати іпотечними кредитодавцями. Отже, серед небанківських установ іпотечними кредитодавцями можуть виступати — кредитні спілки, ломбарди та страхові компанії, у випадках та на умовах визначених законодавством. Крім цього, в процесі дослідження правового регулювання статусу вищезазначених установ виявлено суперечності та прогалини, у зв'язку із чим запропоновано внести зміни до відповідних нормативно-правових актів, зокрема, тих, що стосуються кредитних спілок та ломбардів. А також запропоновано авторське визначення поняття небанківська кредитна установа.

*Статтю рекомендовано до друку кафедрою цивільного права і процесу
Львівського національного університету імені Івана Франка
(протокол № 6 від 19 листопада 2008 року)*



¹⁶ Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні фонди): Закон України від 15.03.2001 р., № 2299-III // ВВР. — 2001. — № 21. — Ст. 103.