

- 25.08.96р. // Українське право. 1996. №2(4). 3. Банки и банковские операции. М., 1997. 4. Конвенция УНИДРУА о международном факторинге от 27.05.88 // Международное банковское право / Под ред. Ерпиловой Н.Ю. М., 1998. 5. Закон України «Про банки і банківську діяльність» від 20.03.91р. // Відомості Верховної Ради. 1991. №25. Ст.281. 6. Роль кредита в интенсификации общественного производства и повышение его эффективности / Под ред. Брусемовской Л., М., 1985. 7. Большой энциклопедический словарь. М., 1997. 8. Шмиттгофф К. М. Экспорт: право и практика международной торговли. М.1993. 9. Ачкасов А.И. Операция а-форфэ. М., 1994. 10. Международная конвенция по коммерческим векселям 1930г./Международное банковское право / Под ред. Ерпылевой Н.Ю. М., 1998. 11. Бурова М.Е. Факторинг и форфейтинг – формы финансирования экспорта // Внешняя торговля. 1991. №10. 12. Положення НБУ «Про кредитування» №246 від 28.09.95р. / Банківське право. Х., 1999. 13. Ивасенко А. Г.Факторинг. Сущность, проблемы, пути развития в России, М., 1997. 14. Юшенко В.А, Міщенко В.О. Управління валютними ризиками. К., 1997. 15. Указ Президента України «Про заходи по підвищенню відповідальності за розрахунки з бюджетними і державними фондами» №167/98 від 04.03.98р. // Налоги и бухгалтерский учёт. 1998. №18.

Надійшла до редколегії 26.01.2000

О.В. Соболев, викладач каф. цивільно-правових дисциплін Ун-ту внутр. справ

ХАРАКТЕРИСТИКА СУБ'ЄКТІВ ДОГОВІРНИХ ПРАВОВІДНОСИН З КРЕДИТУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Зараз в Україні склалися дуже скрутні умови для розв'язання житлової проблеми. Головною причиною загострення житлової проблеми в Україні є суттєвий занепад житлового будівництва. Не викликає сумніву і те, що відсутність законодавчої бази, яка б регулювала будівництво житла та його використання, також є суттєвим гальмом в розвитку житлового будівництва.

Конституція України, в контексті ст.47 законодавчо закріпила право громадян на житло. Право на житло в Конституції України перш за все визначається тим, що держава створює умови, при яких кожний громадянин буде мати можливість побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Закріплення Конституцією України прав громадян на житло поставило перед цивілістичною наукою низку нових проблем, розв'язання яких на належному теоретичному рівні має велике практичне значення. Аналізуючи наукові дослідження і діюче законодавство в житловій сфері, можна прийти до висновку, що до тепер увага була зосереджена головним чином на проблемах реалізації права на житло в будинках державного і громадського фондів, а також у спорудах ЖБК. Природно, що і рівень цього законодавства, так само як і практика його застосування, буквально на порядок вище законодавства, пов'язаного з реалізацією того ж права шляхом придбання житла із залученням кредитних коштів, який на сучасному етапі є одним з найбільш ймовірних способів розв'язання існуючої житлової проб-

леми. При переході до цивілізованих ринкових відносин в житловій сфері система кредитування житлового будівництва (в окремому випадку, система іпотечного кредитування будівництва житла) повинна посісти одне з провідних місць у будівництві житла.

Неабияким є розгляд питання, хто ж може бути суб'єктами договору кредитування житлового будівництва, тобто осіб (фізичних та юридичних, а також держави), які виступають учасниками цих правовідносин.

Так, за загальним правилом сторонами кредитного договору є замодавець (кредитодавець) і позичальник (кредитоодержувач).

Кредитодавцями, виходячи із змісту ст.2 Закону України «Про банки і банківську діяльність», виступають банки, що є кредитними установами, основною функцією яких є кредитування суб'єктів господарської діяльності та громадян. Банки є юридичними особами. Згідно з ч.5 ст.3 вищевказаного закону здійснення кредитних операцій іншими юридичними особами, крім банків, забороняється, за винятком випадків, визначених законодавчими актами України.

Житлове кредитування деякою мірою є складовою частиною іпотечного кредитування – одного із суттєвих сегментів ринку капіталу. Іпотечний кредит – це довгостроковий кредит, що надається під заставу нерухомості спеціалізованими інститутами – іпотечними банками, а в деяких країнах – комерційними сільськогосподарськими та іншими банками. Що ж становлять собою іпотечні банки? Іпотечний банк – це кредитна організація, яка надає довгострокові грошові кредити під заставу нерухомого майна (землі, будівель та ін.), а також випускає заставні листи, що забезпечуються закладеною нерухомістю. На жаль, нині в Україні практично не існує спеціалізованих іпотечних банків, хоча окремі позитивні зрушення в цьому напрямку є. Так, в Комплексних заходах щодо оздоровлення банківської системи на 1999–2000 рр., затверджених Указом Президента України від 23 січня 1999 р. №44/99, зокрема в п.3 вказано, що Національному банку України, Кабінету Міністрів України, Державній комісії з цінних паперів та фондового ринку, Асоціації українських банків протягом 1999-2000 рр. вжити заходів щодо створення умов для ефективного функціонування комерційних банків, спеціалізованих комерційних банків та інших фінансово-кредитних установ, в тому числі іпотечних, житлового будівництва тощо, що здійснюють свою діяльність виключно у цих сферах.

Природно виникає питання, чи так категорично треба обмежувати суб'єктний склад договору кредитування житлового будівництва (зокрема, кредитодавців), і що це за випадки, визначені законодавством України, які передбачені в Законі України «Про банки і банківську діяльність»?

Для відповіді на це питання необхідно проаналізувати деякі нормативні акти України, що регулюють правовий режим майна суб'єктів підприємницької діяльності, яке відповідно до чинного законодавства може бути предметом кредитної угоди. Не заперечуючи, що предметом кредит-

ного договору може бути будь-яке майно юридичної особи, закономірним є питання – чи може будь-яка юридична особа виступати кредитором?

Законодавством України (зокрема, Законом України «Про банки і банківську діяльність») передбачено, що крім права банків на здійснення операцій прямого кредитування, лише їм надається виключне право здійснювати операції, які стосуються залучення та розміщення кредитів. Виконувати цю операцію іншим суб'єктам підприємницької діяльності заборонено. Законодавством про банки і банківську діяльність не передбачено право банків на здійснення кредитних операцій за рахунок товарно-матеріальних цінностей. У ст.ст.3, 29 Закону України «Про банки і банківську діяльність» йде мова тільки про грошові кошти.

Право підприємств виступати кредитором передбачено Законом України «Про підприємства в Україні». Так, в п.5 ст.24 зазначеного закону визначено, що підприємство може поставляти продукцію, виконувати роботи, надавати послуги в кредит з оплатою покупцями (споживачами) процентів за користування цим кредитом.

Отже, аналіз лише цих законодавчих актів говорить про те, що в Україні, крім банків, кредитування можуть здійснювати підприємства та інші організації незалежно від їх організаційно-правової форми, діяльності та форми власності.

Можливими суб'єктами договору кредитування житлового будівництва, як кредиторів, можуть виступати кредитні спілки.

Кредитна спілка – це громадська організація, головною метою якої є фінансовий та соціальний захист її членів шляхом залучення їх особистих заощаджень для взаємного кредитування.

Найбільш поширеним видом діяльності спілки є кредитування нею своїх членів. Кредит (Тимчасове положення називає його «позичкою», що здається нам не зовсім точним, тому в тексті застосовуємо термін «кредит») може надаватися як готівкою, так і в безготівковій формі у розмірі, що визначається Статутом спілки. Щоправда, Положенням про погодження Статуту кредитних спілок розмір кредиту одному членові обмежується 10 відсотками від позичкового фонду кредитної спілки. Як свідчить практика, кредитні спілки саме «спеціалізуються» на мікрокредитах. Але згідно з Положенням про погодження Статуту кредитних спілок кредити надаються на підставі заяви і після укладення угоди між спілкою та позичальником й можуть бути короткостроковими та довгостроковими. Тому спроба надання довгострокових кредитів на придбання житла, або хоч як часткова допомога в придбанні чи будівництві житлового будинку, кредитними спілками теж може бути застосована. Також кредитна спілка надає змогу її члену накопичити відповідно потрібну суму грошей. Згідно з Тимчасовим положенням більшість кредитних спілок надає кредити під заставу майна або майнових прав. Також це є обов'язковим, якщо отриманий кредит у ча-

стині перевищує грошовий внесок члена спілки. У цьому випадку предметом застави може виступати придбана квартира або споруджений будинок.

Що стосується питання, хто може виступати як кредитоодержувач, то до цієї сторони договору кредитування житлового будівництва можуть бути віднесені як фізичні, так і юридичні особи (комерційні та некомерційні організації, зареєстровані у встановленому законодавством порядку). До кредитоодержувачів – юридичних осіб – треба віднести: державні будівельні підприємства, приватні будівельні компанії тощо, які мають дозвіл на здійснення житлового будівництва.

До кредитоодержувачів – фізичних осіб (громадян) – насамперед треба віднести громадян України, які на момент отримання кредиту були повністю дієздатними. Дієздатність у повному обсязі, згідно з чинним законодавством України, виникає у громадян, які досягли 18 років. Але дієздатність у повному обсязі може виникнути і раніше, наприклад, з моменту одруження (шлюбний вік в Україні, згідно з ст.16 Кодексу про шлюб та сім'ю, встановлюється 18 років – для чоловіків та 17 років – для жінок), або в випадку оголошення особи, яка досягла 16-річного віку емансипованою, тобто оголошення неповнолітнього громадянина повністю дієздатним за наявності окремих умов (наприклад, якщо неповнолітній, який досяг 16-річного віку, працює за трудовим договором, в тому числі за контрактом, або за згодою батьків, усиновлювача або піклувальника займається підприємництвом). Емансипація відбувається згідно з рішенням органу опіки та піклування – за згодою обох батьків, усиновлювача або піклувальника або при відсутності такої згоди – за рішенням суду. Цей шлях отримання повної дієздатності передбачений у ст.32 проекту ЦК України. Але самого терміна «емансипація» проект ЦК України не передбачає, на відміну від ЦК РФ, де існує ст.27, яка так і називається: «Емансипація».

Зі сказаного можна зробити висновок, що суб'єктом договору кредитування житлового будівництва з боку кредитодавця може бути не лише банк чи інша кредитна установа, а й інші юридичні особи. Це відповідно до законодавства України можуть бути організації чи підприємства, кредитні спілки тощо. Кредит може бути наданий не тільки грошима, але й іншими коштами, зокрема будівельними матеріалами, які надають підприємства-виробники як товарний кредит.

Що стосується кредитоодержувачів, то суб'єктами договору з цього боку можуть бути як громадяни України, які мають повну дієздатність, так і іноземні громадяни і особи без громадянства, з урахуванням обмежень, передбачених чинним законодавством України. Але все ж таки в першу чергу треба забезпечити кредитами на будівництво житла громадян України, щоб кожний громадянин зміг отримати таке бажане житло.

Надійшла до редколегії 19.01.2000