

6. Вильсон Дж., Цапелик В. Естественные монополии в России: история и перспективы развития системы регулирования // Вопросы экономики. — 1995. — № 11. — С. 80.
7. Галица И. А. Развитие нетрадиционной (искусственной) конкуренции как одна из мер дестепизации экономики // Хозяйственно-правовые средства дестепизации и декриминализации экономики: Сб. науч. тр. — Донецк, 1998. — С. 104.
8. Мельник С. Б. Монополии (домпуюче) становище суб'єкта господарювання на ринку: Автореф. дис... канд. юрид. наук. — Донецьк, 2001. — С. 11.
9. Ляшенко С. В. Антимонопольное законодательство в системе государственного регулирования смешанной экономики // Экономико-правовые проблемы антимонопольной политики. Сб. науч. тр. — Донецк, 1996. — С. 23.
10. Амуржувев О. Проблемы антимонопольного регулирования // Хозяйство и право. — 1990. — № 11. — С. 24.
11. Тотьев К. Ю. Конкурентное право (правовое регулирование конкуренции): Учебник. — М.: Изд-во РДЛ, 2000. — С. 304.
12. Про запровадження ліцензування діяльності господарюючих суб'єктів у сфері природних монополій: Указ Президента України від 17.11.98 р. № 1257/98 // Голос України. — 1998. — № 230.
13. Про ліцензування певних видів господарської діяльності: Закон України від 01.06.2000 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 36. — Ст. 299.

УДК 349.412:347.27(477)

**В. Д. Габак**

*здобувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права ОНЮА*

### **ПРАВОВІ ПЕРЕДУМОВИ СТАНОВЛЕННЯ ІНСТИТУТУ ІПОТЕКИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ**

Проблема становлення інституту іпотеки землі постала в Україні лише в останні десятиріччя. До 90-х років ХХ ст. не могло й бути мови про іпотечні правовідносини, оскільки заперечувалось саме право приватної власності на землю. Проголошення незалежності України і законодавче закріплення різних форм власності на землю дало поштовх до розробки питань іпотеки вітчизняними науковцями. На жаль, дане питання ще мало висвітлене, проте можемо виділити деякі цікаві, на нашу думку, дослідження в цій правовій сфері.

С. Кручок у своїх публікаціях розкриває економічні передумови іпотечного кредитування. Деякі проблеми розвитку інституту іпотеки в Україні, зокрема недосконалість нормативно-правового регулювання і відсутність інституційно-функціонального забезпечення, висвітлені в праці В. Носіка.

Монографія І. І. Пучковської дає досить повне уявлення про сучасний стан інституту іпотеки в Україні. К. Колісніченко у своїй статті досліджує основні проблеми реалізації норм Закону України «Про заставу».

Співавтори О. Заржицький, А. Левченко підкреслюють особливості застави (і іпотеки як її різновиду) як основного способу забезпечення виконання зобов'язань. В. Ляшенко і А. Середюк у своїй статті характеризують особливості інституту застави в умовах ринкової економіки.

О. Євтух з економічної точки зору аналізує значення іпотечних банків як необхідної передумови розвитку іпотеки. А. Ковальчук також серед основних проблем іпотеки виділяє відсутність в Україні дієвих іпотечних механізмів.

С. М. Колотуха, К. М. Мельник присвятили свою працю дослідженню кредитування аграрних товаровиробників. Цікаві рекомендації щодо формування інституту іпотеки в Україні на основі досвіду функціонування інституту застави землі в США надає Дж. Холл.

Іпотека є одним з найбільш ефективних серед передбачених чинним законодавством України видів забезпечення виконання зобов'язань, що пояснюється важливою роллю її предмету у задоволенні життєво важливих людських потреб. Значення цього інституту зростає в умовах реалізації громадянами права приватної власності на землю і нерухоме майно, що відкриває додаткові можливості для іпотечного кредитування.

Дана стаття присвячена розкриттю основних правових передумов становлення іпотеки землі в Україні. Лише за умови їх чіткого визначення можна досягти позитивного результату — створити в нашій державі дієвий механізм іпотечного кредитування.

На основі історичного досвіду функціонування іпотеки землі в Україні в кінці XIX — на початку XX ст. та враховуючи особливості зарубіжного законодавства в цій галузі ми можемо виділити такі основні правові передумови становлення інституту іпотеки землі: гарантії приватної власності на землю; єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і насаджень; безпека іпотеки; можливість примусової реалізації предмету іпотеки в разі невиконання зобов'язання; регулювання організації і діяльності іпотечних банків та інших кредитних установ; нормативно-правове забезпечення іпотечних правовідносин. Кожна з вищенаведених передумов могла б стати окремим предметом дослідження. Проте наша мета — охарактеризувати їх в сукупності і дати загальну картину стану іпотечних правовідносин на сьогоднішній день.

Відповідно до ст. 30 Закону України «Про заставу», іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи [1].

В розвинутих економіках світу в наш час земля являє собою значне багатство. Причина цього у відносно постійному характері землі й в особливій природі прав на неї. З огляду на свою відносно постійність вона є привабливою для кредиторів з метою забезпечення позик [2]. Практика зарубіжних держав показала, що використання фінансування під заставу землі є невід'ємною частиною зростання справжнього ринку нерухомості та економіки в цілому.

Важко заперечувати той факт, що розвиток іпотеки позитивно позначається на розвитку реального сектора аграрної економіки, впливає на подолання соціальної нестабільності і має важливе значення безпосередньо для функціонування, підвищення стабільності та ефективності банківської системи країни [3]. Саме тому створення необхідних умов для розвитку даного правового інституту є невідкладним завданням сьогодення.

В Україні право приватної власності на землю гарантується Конституцією та новим Земельним кодексом. На перший погляд основоположна правова передумова іпотеки є, але не все так однозначно, особливо стосовно застави земель сільськогосподарського призначення.

В результаті паювання земель сільськогосподарського призначення та передачі більшості паїв в оренду в сучасній Україні виникло протиріччя між дрібним землеволодінням та крупним землекористуванням, що не сприяє розвитку іпотеки [4]. В Україні мають бути створені сприятливі умови для виникнення крупних аграрних землеволодінь. Лише в цьому разі застава земель сільськогосподарського призначення стане можливою в значних масштабах.

Дуже цікавим є питання про взаємовідносини між власником земельної ділянки і власником будівлі або споруди, що знаходиться на ній. Нерухоме майно, як і земля, може бути окремим предметом застави. У разі звернення на нього стягнення (незалежно від того, чи це будівля, споруда, земельна ділянка) між зазначеними особами виникає конфлікт [5]. Оскільки земля і споруди або будівлі, що знаходяться на ній, є взаємозалежними об'єктами, неможливо обмежити право на користування (володіння) одним з них одного власника без ущемлення права іншого. Дана проблема дещо вирішена законотворцями. Новий Земельний кодекс України проголошує право приватної власності на земельні ділянки під офісами, будівлями тощо не лише для українських юридичних і фізичних осіб, а й для іноземних. Зокрема, ст. 120 п. 1 передбачає, що при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування — на підставі договору оренди [6]. Таким чином встановлюються самостійні правові режими земельної власності і власності на розташовані на земельній ділянці об'єкти нерухомості.

Як ми вже зазначали, без правових гарантій приватної власності на землю про іпотеку не може бути й мови. Правова безпека іпотеки означає наявність ефективної системи реєстрації нерухомого майна та пов'язаних з ним прав власності й обтяжень, а також чітких правових норм примусової реалізації заставленого майна.

Коли предметом застави є земля, заставодавці зобов'язані вести Книгу запису застав. У дореволюційній Росії їх повинні були під страхом кримінальної відповідальності вести всі купці [7]. Нині книги запису застав майже не ведуться. Варто було б передбачити у законодавчому порядку обов'язковість реєстрації договорів застав, для яких передбачена обов'язкова нотаріальна форма, у державних нотаріальних конторах за місцем знаходження заставодавця. Іпотечна реєстрація повинна базуватися на ряді принципів: спеціальності, обов'язковості, гласності, достовірності, безповоротності, старшинства [8].

Окрім того, на часі створення бюро кредитних історій з метою накопичення і обміну інформацією про кредитоспроможність клієнтів банку, а також спрощення процедури оформлення застави й реалізації заставного майна [9].

Як ми вже зазначали, формування іпотечних земельних відносин в ринкових умовах передбачає створення відповідної інфраструктури, спрямованої на забезпечення реалізації заставлених земельних ділянок за кредитними зобов'язаннями. Мається на увазі проведення експертної грошової оцінки ділянок, що передаються в іпотеку, створення системи реєстрації іпотеки земельних ділянок, визначення банківських установ, які будуть займатися іпотекою землі,

організація проведення прилюдних торгів заставленими земельними ділянками [10]. Зазначені аспекти забезпечення іпотеки землі в Україні поки що не створені.

Ефективна система реєстрації нерухомості (в тому числі земельних ділянок) повинна включати, на думку автора, два компоненти: по-перше, кадастр, в якому визначаються всі нерухомі об'єкти з описанням їхнього місцезнаходження, виду і розміру; по-друге, описання всіх прав на нерухомість, особливо прав власності та обтяжень. У багатьох країнах світу відповідну інформацію вносять до поземельних книг.

До запровадження такої системи реєстрації всі правові відносини повинен перевіряти кредитор на підставі первинних документів, що приведе до затримки прийняття рішення та підвищить витрати на кредит. А це жодною мірою не впливає на ефективність інституту іпотеки землі.

На думку автора, існуюча система реєстрації Державних актів на право власності на землю і договорів оренди землі не відповідає зарубіжним аналогам реєстрації титулів (прав) на землю. Відсутність належної реєстраційної системи в умовах масової приватизації земель може призвести до зловживань на земельному ринку. Наша спільна мета — запобігти цьому.

Важливим моментом є оцінка майна, що передається в заставу. Вартість землі повинна покривати вартість кредиту, проценти за його використання, а також розмір можливих збитків і штрафних санкцій, що стягуються за неналежне виконання заставодавцем своїх зобов'язань [11]. В іншому випадку складно буде захистити права кредитора при невиконанні боржником взятих зобов'язань.

Наступною правовою передумовою є можливість примусової реалізації предмету іпотеки в разі невиконання зобов'язання позичальником банку. Така реалізація дає змогу іпотечному банку виконувати свої зобов'язання перед кредиторами. Тобто, ризики при застосуванні примусової реалізації безпосередньо впливають на надійність іпотечних цінних паперів та ліквідність банківської системи [12]. Іпотека може бути реалізована через примусовий продаж землі або через примусове управління нею на користь кредитора. Ця процедура, на нашу думку, вимагає чіткої правової регламентації.

Структура іпотечних відносин дуже складна і охоплює рух прав власності між продавцями, агентами, покупцями та кредитними установами. Це спричиняється до виникнення спеціалізованої індустрії, пов'язаної з ринком нерухомості, до якої входять ініціатори позик; оцінювачі, які працюють на кредиторів; установи, які надають кредиторам інформацію про попередні кредити позичальників; фахівці, які досліджують титули (права власності); юристи і компанії, що доводять до кінця іпотечну трансакцію [13]. Становлення в Україні іпотечного ринку потребує поступового створення цих умов.

Інфраструктуру іпотечного кредитування, як вже наголошувалось, становить цілий комплекс установ, частина яких вже існує в Україні (ощадні і комерційні банки, страхові та інвестиційні компанії), а інші види мають бути створені з нуля: іпотечні, в тому числі земельні банки, пенсійні фонди [14].

У свою чергу, поява на фондовому ринку цінних паперів, що засвічують передачу майна в заставу, надасть потужного поштовху розвитку цього сегменту фінансового ринку.

Однією з основних умов існування іпотеки землі є створення спеціалізованого селянського іпотечного банку з широкими можливостями іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників та комерційних операцій із землею та нерухомістю. Тому статус Земельного банку повинен бути державним [15]. Адже операції із землею мають знаходитись під контролем держави й їх недоцільно передавати до приватних підприємницьких структур.

До останнього часу іпотечні відносини в Україні регулювались Законом України «Про заставу», зокрема розділом II «Іпотека», що сприяло започаткуванню іпотеки, але не могло забезпечити всіх необхідних передумов для її значного розвитку. З прийняттям нового Земельного кодексу і Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» ситуація дещо поліпшилась. Проте вже сьогодні є очевидним, що прийняті Верховною Радою України нормативно-правові акти потребують внесення значних змін та доповнень для забезпечення їх відповідності перерахованим вище правовим передумовам іпотеки. Доопрацювання вимагають прийняті в першому читанні закони «Про іпотеку» та «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно». Необхідна розробка і прийняття Законів «Про іпотечні установи в Україні», «Про Земельний банк України», «Про іпотечні цінні папери в Україні».

Нормальний розвиток інституту іпотеки можливий лише при наявності всіх вищезазначених передумов. В Україні такі передумови створені на сьогоднішній день лише частково. Їх забезпечення сприятиме остаточному становленню, розвитку та ефективному функціонуванню інституту іпотеки землі.

Україна поки що дуже далека від створення усіх вказаних правових передумов. У такій ситуації процеси становлення і розвитку іпотечних відносин не можуть відбуватися безперешкодно. Разом з тим потенціал таких правовідносин досить значний і може поступово реалізуватися за умови належного забезпечення. Отже, перспектива розвитку інституту іпотеки в Україні є.

#### Література

1. Про заставу: Закон України від 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 47. — Ст. 642.
2. Холл Дж. Забезпечення кредитних зобов'язань нерухомим майном та їх задоволення // Вісник Центру комерційного права. — 2001. — № 1. — С. 4–6.
3. Євтух О. Іпотека як складова ринкового механізму господарювання // Екопоміка України. — 2000. — № 1. — С. 65–69.
4. Кручок С. Передумови та перспективи розвитку іпотеки в Україні // Українське комерційне право. — 2002. — № 2. — С. 15–22.
5. Колісніченко К. Іпотека: правові проблеми // Право України. — 2001. — № 10. — С. 77–80.
6. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27.
7. Заржицький О., Левченко А. Застава як засіб забезпечення виконання зобов'язань // Право України. — 1996. — № 7. — С. 35–37.
8. Пучковская И. И. Ипотека: залог недвижимости. — Х.: Консум, 1997. — С. 37.

9. Табаченко О. Кредитування — справа ризикована // Урядовий кур'єр. — 2003. — 2 квіт. — С. 2.
10. Посік В. Проблеми формування правового інституту іпотеки землі в Україні // Українське комерційне право. — 2002. — № 2. — С. 31–38.
11. Ляшенко В., Середюк А. Залог в умовах розвитку ринкових відносин // Підприємство, господарство і право. — 2000. — № 11. — С. 13–16.
12. Кручок С. І. Передумови іпотечного кредитування // Вісник аграрної науки. — 2002. — № 3. — С. 74–75.
13. Холл Дж. Кредитування купівлі землі: ключ до справжнього земельного ринку // Вісник НБУ. — 1999. — № 9. — С. 17–20.
14. Ковальчук А. Правові проблеми розвитку іпотеки в Україні // Право України. — 2002. — № 9. — С. 64–68.
15. Колотуха С. М., Мельник К. М. Пошук шляхів реформування кредитних відносин в аграрному секторі економіки // Економіка АПК. — 2002. — № 1. — С. 66–70.

УДК 347.734:346.543

*Д. В. Кравцов*  
аспірант кафедри адміністративного  
та фінансового права ОНЮА

### СПЕЦИФІЧНА РОЛЬ БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ У ЗДІЙСНЕННІ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Інвестиційна діяльність, як одна із форм управлінської діяльності (управління інвестиціями щодо їх подальшої трансформації у виробництво, їх ефективного використання для отримання та збільшення прибутку) відіграє велику роль у здійсненні державою своїх функцій.

Постійний приток та збільшення грошових потоків до економіки країни можливий лише тоді, коли до притягнення інвестицій залучаються інститути, які можуть допомогти ефективно реалізувати ці інвестиції.

До таких інститутів належить й інститут банківського кредитування, який вже довів свою спроможність щодо управління грошовими ресурсами.

Зміст статті є досить актуальним на сучасний період, та виражається у правовому аналізі теоретичного та практичного здійснення інвестиційного інвестування за допомогою фінансових інститутів, якими є банки.

Основними напрямками банківської діяльності при здійсненні інвестиційного кредитування є: мобілізація інвестиційних потоків (великих капіталів), необхідних для інвестування, не тільки тимчасово вільних коштів, а й заощаджень та вкладання їх у виробництво.

Функціонування банків на ринку інвестицій насамперед визначається сучасними цілями банківської діяльності: диверсифікацією діяльності; посиленням впливу фінансового капіталу на інвестиційний процес; збільшенням доходів.

На ринку інвестицій діяльність банку характеризується трьома основними напрямками: споживати інвестиції, брати участь в інвестиціях й інвестувати [1].