

system of «open budget»]. *Naukovyi visnyk Odeskoho natsionalnoho ekonomichnoho universytetu - Scientific herald of the Odessa national economic university*, 12 (232). 201-213. [in Ukr.].

6. Chulkov A. S. «Byudzhet dlya grazhdan» kak metod povysheniya prozrachnosti byudzhethnoy sistemy [«Budget for citizens» as a method of increasing the transparency of the budget system] *Finansy – Finance*, 7. 18-22. [in Rus].

#### ДАНИ ПРО АВТОРА

**Перчук Оксана Володимирівна**, старший викладач кафедри обліку і оподаткування ДВНЗ «Переяслав-Хмельницький ДПУ імені Григорія Сковороди»  
вул. Сухомлинського, 30, м. Переяслав-Хмельницький, Київська обл., Україна, 08401  
e-mail: [oksi011279@gmail.com](mailto:oksi011279@gmail.com)  
orcid.org/ 0000-0002-6484-7011  
Researcher ID: Y-5505-2018

#### ДАНИЕ ОБ АВТОРЕ

**Перчук Оксана Владимировна**, старший преподаватель кафедры учета и налогообложения ГБУЗ «Переяслав-Хмельницкий ГПУ имени Григория Сковороды»  
ул. Сухомлинского, 30, г. Переяслав-Хмельницкий, Киевская обл., Украина, 08401  
e-mail: [oksi011279@gmail.com](mailto:oksi011279@gmail.com)

#### DATA ABOUT THE AUTHOR

**Perchuk Oksana**, senior lecturer of the Department of Accounting and Taxation  
Pereiaslav-Khmelnyskyi Hryhorii Skovoroda State Pedagogical University  
Sukhomlynsky Str., 30, Pereyaslav-Khmelnysky, Kyiv region, 08401, Ukraine  
e-mail: [oksi011279@gmail.com](mailto:oksi011279@gmail.com)

УДК 336.7

<https://doi.org/10.31470/2306-546X-2019-40-165-173>

### ЕКОНОМІКО-ПРАВОВА СКЛАДОВА РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ

**Просов В. М.**

*Простежено розвиток економіко-правової складової системи іпотечного кредитування в Україні. Визначено, що прийняття Закону України «Про власність» стало першим кроком на шляху формування іпотечного ринку в країні. Досліджується іпотечна система як фактор, що впливає на акумуляцію вільних коштів, їх перерозподіл та зниження ризиків. Розглядається роль іпотечного кредитування у вирішенні соціально-економічних проблем країни. Обґрунтовується необхідність вивчення досвіду інших країн та врахування національних особливостей для ефективного розвитку іпотечної системи в Україні. Підкреслено, що рівень розвитку ринку іпотечного кредитування свідчить про зрілість розвитку фінансової системи та про ступінь довіри населення країни до фінансово-кредитної системи*

**Предметом** дослідження є еволюція економіко-правової складової іпотечного ринку в Україні. **Мета роботи** полягає в обґрунтуванні логіки економіко-правового аспекту становлення та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Для досягнення мети були використані: системний підхід - до інтеграції методології наукового пізнання історії розвитку фінансової системи в Україні, як частини світової системи фінансів, що дозволило встановити необхідність врахування світового досвіду, поточних проблем та врахування національної специфіки; логічно-критичного аналізу – у встановленні послідовності та ступені важливості окремих правових законодавчих актів в Україні.

**Практичне значення отриманих результатів** полягає у можливості їх використання для удосконалення теоретичної бази формування системи іпотечного кредитування в Україні.

**Висновки:** 1) Сучасний ринок іпотечного кредитування є результатом тривалого, поступового, логічного розвитку фінансового ринку; 2) Рівень розвитку ринку іпотечного кредитування свідчить про зрілість розвитку фінансової системи та про ступінь довіри населення країни до фінансово-кредитної системи; 3) Протягом тривалого історичного часу українські землі входили до різних державних формувань, відповідно змінювалися закони та порядок формування фінансової системи, що сприяло її «відставанню» в розвитку від західних країн; 4) Першим кроком у формуванні системи іпотечного кредитування у незалежній Україні було прийняття Закону України «Про власність» тому, що питання приватної власності є наріжним каменем, фундаментом іпотечної системи країни; 5) Іпотека має стати тим ефективним фінансовим механізмом, що подолає проблему накопичення фінансових ресурсів нашої країни в умовах високої інфляції; допоможе вирішити проблему впровадження технологічних інновацій, модернізації сільського господарства, індустріалізації промисловості, вирішення хронічних та масштабних проблем житлових недобудов.

**Ключові слова:** іпотека, іпотечний кредит, іпотечне кредитування, фінансова система країни, право власності, застава, позика.

## ЭКОНОМИКО-ПРАВОВАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА УКРАИНЫ

Просов В. М.

*Исследовано развитие экономико-правовой составляющей формирования системы ипотечного кредитования в Украине. Определено, что принятие Закона Украины «О собственности» стало первым шагом на пути формирования ипотечного рынка в стране. Исследуется ипотечная система как фактор, влияющий на аккумуляцию свободных средств, их перераспределение и снижение рисков. Рассматривается роль ипотечного кредитования в решении социально-экономических проблем страны. Обосновывается необходимость изучения опыта других стран и учета национальных особенностей для эффективного развития ипотечной системы в Украине. Подчеркнуто, что уровень развития рынка ипотечного кредитования свидетельствует о зрелости развития финансовой системы и о степени доверия населения страны к финансово-кредитной системе.*

**Предметом исследования** является эволюция экономико-правовой составляющей ипотечного рынка в Украине. **Цель работы** заключается в обосновании логики экономико-правового аспекта становления и развития системы ипотечного кредитования в Украине.

*Для достижения цели были использованы: системный подход – к интеграции методологии научного познания истории развития финансовой системы в Украине, как части мировой системы финансов, что позволило установить необходимость учета мирового опыта, текущих проблем и учета национальной специфики; логико-критического анализа - в установлении последовательности и степени важности отдельных правовых законодательных актов в Украине.*

**Практическое значение** полученных результатов заключается в возможности их использования для совершенствования теоретической базы формирования системы ипотечного кредитования в Украине.

**Выводы:** 1) Современный рынок ипотечного кредитования является результатом длительного, постепенного, логического развития финансового рынка; 2) Уровень развития рынка ипотечного кредитования свидетельствует о зрелости развития финансовой системы и о степени доверия населения страны к финансово-кредитной системе; 3) В течении длительного исторического времени украинские земли входили в различные государственные формирования, соответственно изменялись законы и порядок формирования финансовой системы, что способствовало ее «отставанию» в развитии от западных стран; 4) Первым шагом в формировании системы ипотечного кредитования в независимой Украине было принятие Закона Украины «О собственности», что вопрос частной собственности является краеугольным камнем, фундаментом ипотечной системы страны; 5) Ипотека должна стать тем эффективным финансовым механизмом, преодолееет проблему накопления финансовых ресурсов нашей страны в условиях высокой инфляции; поможет решить проблему внедрения технологических инноваций, модернизации сельского хозяйства, индустриализации промышленности, решения хронических и масштабных проблем жилых недостроев.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечный кредит, ипотечное кредитование, финансовая система страны, право собственности, залог, заем.

## ECONOMIC AND LEGAL COMPONENT OF MORTGAGE MARKET UKRAINE

Prosov V. N.

*The development of the economic and legal component of the mortgage lending system in Ukraine is traced. It was determined that the adoption of the Law of Ukraine «On Property» was the first step towards the formation of the mortgage market in the country. The mortgage system is studied as a factor influencing the accumulation of free funds, their redistribution and risk reduction. The role of mortgage lending in solving socio-economic problems of the country is considered. The necessity of studying the experience of other countries and taking into account national peculiarities for effective development of the mortgage system in Ukraine is substantiated. It was emphasized that the level of development of the mortgage lending market shows the maturity of the financial system development and the degree of confidence of the population of the country in the financial and credit system*

**The subject of the study** is evolution of the economic-legal component of the mortgage market in Ukraine. **The purpose of the work** is to substantiate the logic of the economic and legal aspect of the formation and development of the system of mortgage lending in Ukraine.

*To achieve the goal, the system approach was used - to integrate the methodology of scientific knowledge of the history of the development of the financial system in Ukraine as part of the world financial system, which made it possible to establish the need to take into account world experience, current problems and taking into account national specificity; logical-critical analysis - in determining the sequence and extent of the importance of separate legal acts in Ukraine.*

**The practical significance** of the results is the possibility of their use to improve the theoretical basis of the formation of the system of mortgage lending in Ukraine.

**Conclusions.** 1) The modern market of mortgage lending is the result of a long, gradual, logical development of the financial market; 2) The level of development of the mortgage lending market indicates the maturity of the

*financial system and the degree of confidence of the population of the country in the financial and credit system; 3) For a long historical period, the Ukrainian lands belonged to different state formations; accordingly, the laws and the procedure for the formation of the financial system changed, which contributed to its «lagging» in development from the western countries; 4) The first step in shaping the system of mortgage lending in independent Ukraine was the adoption of the Law of Ukraine «On Property», because private property issues are the cornerstone of the country's mortgage system; 5) Mortgage should become an effective financial mechanism that overcomes the problem of accumulation of financial resources of our country in conditions of high inflation; will help to solve the problem of introduction of technological innovations, modernization of agriculture, industrialization of industry, solving chronic and large-scale problems of residential unfinished projects.*

**Key words:** mortgage, mortgage lending, financial system of the country, ownership, loan.

**JEL Classification:** G21, H81, O16

**Актуальність дослідження** обраної теми в сучасних умовах доведена результатами розвитку іпотечного ринку в світі, наявністю переліку нагальних соціально-економічних проблем в країні, вирішення яких неможливе за рахунок тільки державного бюджету. Іпотека має стати тим ефективним фінансовим механізмом, що подолає проблему накопичення фінансових ресурсів країни в умовах високої інфляції. Розуміння історичної послідовності розвитку іпотечної системи важливе для подальшої її розбудови в Україні.

Еволюція кредитно-боргових відносин – важлива для розвитку цивілізації від давнього Вавилону і нинішнього Гонконгу не менше за будь-які інші технологічні інновації. Банки та ринки облігацій забезпечили матеріальну базу для величч італійського Відродження. Корпоративні фінанси стали незамінною основою існування як Голландської, так і Британської імперій, так само, як триумф США у XX ст. нерозривно пов'язаний із вдосконаленням системи страхування, іпотеки та кредитування приватних осіб [12, с.11-12].

**Предметом дослідження** є еволюція економіко-правової складової іпотечного ринку в Україні.

**Ступінь дослідження.** Питання власності як фундаменту, на якому за певних законодавчих умов можливо сформувати ефективну іпотечну систему країни, що буде сприяти зростанню капіталізації суб'єктів господарювання, зростанню ВВП країни, вирішенню соціально-економічних проблем, зокрема житлової, присвячені праці Е. де Сото [10] та Н.Фергюсона [12; 13]. Вітчизняними дослідниками історії розвитку іпотечного ринку є Гнатківський Б. М. [1; 2], Журавель А. В. [3; 8]; Кулинич П. [5]; Лютий І. О., Савич В. І., Калівошко О. М. [6]; Пучковська І. [7]. Питання правового регулювання застави вивчали Сидор В. Д. [9] та Харітонов Є. [14]. Разом з тим, питання формування системи іпотечного кредитування в Україні потребує подальшого дослідження з урахуванням поточної ситуації та нагальних проблем в країні (брак інвестицій, необхідність оновлення матеріальної бази суб'єктів господарювання, низька продуктивність праці у сільському господарстві, велика кількість недобудованих житлових будинків), а також із врахуванням досвіду функціонування іпотечного ринку в інших країнах.

**Мета роботи** полягає в обґрунтуванні логіки економіко-правового аспекту становлення та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

В літературі зустрічається декілька пояснень походження іпотеки. Термін «іпотека», що походить від грецького – «застава», має древнє (до VI століття до н. е., коли предметом застави вважали особу боржника) походження та характеризується еволюційною зміною акцентів в його змісті відповідно до трансформації об'єктів іпотеки, форм її оформлення, прав власності, а також моделей іпотечного ринку та інструментів на ньому. В VI столітті відбулася якісна зміна виду забезпечення позики, яким до цього виступала безпосередньо особа позичальника, котра у разі невиконання зобов'язань перед кредитором потрапляла до нього у рабство.

Зауважимо про існування щільного зв'язку між термінами «власність», «позика», «застава» та «іпотека». Людина, що мала власність та потребувала у додатковому капіталі, могла звернутися за позикою під заставу власного майна, що називали іпотекою. Саме такий порядок термінів прослідковується у логічному ланцюжку еволюції світового іпотечного ринку, тому саме така логіка має бути обов'язковою у формуванні системи іпотечного кредитування в Україні.

Існує думка, що термін «іпотека» першим використав грецький архонт Солоний. Тоді цей термін означав, що боржник несе відповідальність своїми земельними володіннями перед кредитором [11]. У 594 р. до н. е. Солоний запропонував ставити на прикордонній межі маєтку боржника стовп з написом про те, що земля виступає забезпеченням прав кредитора в межах певної суми. Саме такий стовп отримав назву іпотека (від грецького – підставка, підпора). Об'єктом застави виступала виключно земля.

Надалі на зміну «стовповій» відмітці про наявність майна у заставі прийшли іпотечні книги, в яких відмічалися дані про борги його власників. В Стародавній Греції кожна зацікавлена особа мала право упевнитися в інформації щодо власника нерухомості для набуття права власності на землю чи забудову, для чого використовувати особливі книги, що називалися іпотечними. Угоди між продавцем і покупцем було недостатньо.

В часи правління імператора Антонія Пія (II ст. н. е.) було розроблене спеціальне законодавство, яке регулювало роботу банкірів з іпотекою. Влада Стародавнього Риму всебічно сприяла розвитку цього виду кредитування. Для підвищення доступності створювалися різноманітні фінансові інституції. Зокрема, за часів імператора Трояна було засновано спеціальні фінансові фонди для підтримки вдів та сімей військових. Їм іпотечні кредити надавалися під 5% річних. Це був найнижчий процент в імперії [8, с.19-20].

За дослідженнями інших науковців іпотечний кредит був різновидом лихварського капіталу, отримав розвиток при феодалізмі, але особливо набув розповсюдження під час становлення капіталізму. Географічним

центром бурхливого розвитку лихварського капіталу вважають італійську Венецію, яку Н. Фергюсон називає «кредитною лабораторією» Європи [12, с. 38]. Поява та розвиток лихварського капіталу сприяла розширенню кордонів світового ринку. Разом з тим, у християнстві позичати гроші під відсотки вважалось гріхом, через що єврей-лихварі вимушені були жити в окремих гетто Венеції. Віденський собор 1311-1312 рр. проголосив ерессю навіть спроби довести, що лихварство не є гріхом [12, с. 40]. Така суттєва розбіжність між потребами купецтва та церковними заборонами була подолана певними грошовими відшкодуваннями на користь церкви. Таким чином, церква створювала переслідування лихварів, які вимушені були шукати прихисту в інших країнах. Лихварський капітал видавався під високі відсотки на добу, враховуючи високі ризики неповернення та відсутність застави.

XVIII-XIX століття характеризувались розвитком позико-ощадних систем, формуванням мережі спеціалізованих іпотечних установ та іпотечних банків. Додамо, що саме контрактно-ощадна модель відіграла роль іпотечного кредитування, забезпечуючи основний приплив капіталу на ринок іпотечних кредитів. З часом у згадану модель було запроваджено інститут кредитних історій, що забезпечувало зниження ризиків на ринку іпотечних кредитів, а також підвищувало рівень довіри населення до фінансово-кредитних інституцій. Завдяки збільшенню вкладників за рахунок таких, що не ставали в майбутньому позичальниками іпотечних кредитів «контрактно-ощадні установи поступово перетворювались у комерційні банки, основними активами яких були довгострокові іпотечні кредити, а основними пасивами – короткострокові депозити» [6, с. 45].

Короткий екскурс у давню історію дозволяє зрозуміти дві важливі речі: 1) Сучасний світовий ринок іпотечного кредитування є результатом тривалого, поступового, логічного розвитку фінансового ринку; 2) Рівень розвитку ринку іпотечного кредитування свідчить про зрілість розвитку фінансової системи та про ступінь довіри населення країни до фінансово-кредитної системи. Трансформацію світових фінансів Н. Фергюсон справедливо називає еволюційними «мутаціями», фінансовими інноваціями [12, с. 57]. Іпотечні установи окремих країн мають власну специфіку та відповідну інституційну підтримку, але всі вони базуються на довірі громадян до держави та її кредитно-фінансової системи.

Викладене вище свідчить, що існують різні погляди на історичне коріння виникнення іпотечного ринку. Разом з тим, однозначно зрозуміло, що іпотека є результатом економічного розвитку країн та еволюції товарно-грошових відносин. Іпотека – це ефективний фінансовий інструмент, що забезпечує можливість отримання цільових довгострокових банківських кредитів, що не тільки задовольняє потреби фізичних осіб, а й стимулює економічний розвиток суб'єктів господарювання, національної економіки в цілому. Саме тому, національна економіка потребує розвитку іпотеки, що буде базуватися на довірі до кредитно-фінансових інституцій країни та забезпечить економічне зростання добробуту громадян.

Західна цивілізація протягом всієї історії розвитку була попереду країн, що розташовувались на Сході Європи. Україна не була виключенням. Маргінальне положення країни, з однієї сторони, була привабливою для розвитку торгівлі, але, з іншої сторони, привертала увагу загарбників з метою грабунку. Існувало багато інших причин «відставання» економічного розвитку Сходу, в т.ч. території, на якій розташована сучасна Україна, але вони виходять за контекст нашого дослідження. Враховуючи, що торгівля була досить розвинута в Україні зрозуміло, що певні елементи фінансового ринку існували в країні, зокрема обмін різних валют.

В українських землях банківництво починалося з обміну валют у містах-полісах Північного Причорномор'я. Підтвердженням цього є декрет про регулювання обміну золотих і срібних монет на теренах Ольвії, знайдений археологами на берегах Босфору. Вчені датують документ першою половиною IV століття до н. е. Статті декрету були витесані на мармурових стелах поряд із подібними документами інших грецьких міст. Операції купівлі-продажу іноземних валют здійснювалися на спеціальному місці, де відбувалися народні збори («на камені в еклесіастерії»). Згадки про окремі операції, що нині виконуються банками, сягають часів Київської Русі. І хоча централізованих банківських установ тоді не було, розквіт торгівлі сприяв популяризації кредиту. Умови його видачі й повернення суворо регламентувалися «Руською Правдою» [3, с.38]. Протягом тривалого історичного часу українські землі входили до різних державних формувань, відповідно мінялися закони та порядок формування фінансової системи.

На українських теренах іпотечні відносини почали формуватися ще в XVII – XVIII століттях. З середини XVIII століття розпочинається робота щодо організації відповідних інституцій, а в другій половині XIX століття в Україні з'являються перші іпотечні установи. Поштовхом для розвитку іпотеки стала реформа 1861 року. Вже в 1864 році в Херсонській губернії створюється перша іпотечна установа – Товариство поземельного кредиту. В 1871 році воно було реорганізовано в Херсонський земський банк. Відповідно до свого статуту банк надавав позички під заставу маєтків розміром не менше 50 десятин (приблизно 55 га) на максимальний строк 34 роки і 11 місяців при 6,75 % річних. Дія новоствореної кредитної установи поширювалася на Херсонську, Катеринославську, Таврійську і Бессарабську губернії, тобто на всю сучасну південну Україну і Молдову [9, с. 33].

В 1871 році було затверджено статут Харківського земельного банку, а через рік засновано Полтавський земельний банк. Водночас з акціонерними з'явилися два приватні земельні банки Селянський банк у Білій Церкві (1875р.) та Сумський селянський банк (1885 р.). Пізніше ( в 1905 р.) були засновані Київський і Бессарабсько-Таврійський земельні банки [2, с. 248]. Отже, протягом другої половини XIX ст. в Україні сформувалась мережа земельних банків [5, с.4].

Перші українські фінансово-кредитні установи пропонували привабливі умови кредитування: розмір іпотечного кредиту – до 60% ринкової вартості заставленого майна, досить тривалий період повернення. Зокрема, Херсонський земський банк – майже на 35 роки під 6,75%; Харківський земельний банк – до 44 років

під 6% річних; максимальний термін кредиту надавався Полтавським, Київським та Бессарабсько-Таврійським земельними банками – 66 роки і 2 місяці під 2,25%, а пізніше до 6%. Необхідно відзначити ефективну діяльність на теренах України великих державних іпотечних установ – Дворянського та Селянського поземельного банку. Останній видавав кредити під заставу нерухомості підприємцям-аграріям до 90% її оцінки, при купівлі в одноосібне володіння ділянок – до 95%, а при переселенні на ділянку – до 100% терміном на 55,5 року під 4,5% річних. Одночасно почала формуватися система позичково-ощадних установ, кредитних товариств, фінансово-будівельних артілей, які були дійовими споживачами іпотечних кредитів. Система іпотечного кредитування в Україні успішно розвивалась до 1917 року. Для окремих регіонів навіть пізніше, зокрема в Галичині і на Волині – до 1939 року, Північній Буковині та Південній Бессарабії – до 1940 року, на Закарпатті – до 1945 року, що було пов'язано із приєднанням цих територій до Радянської України [2, с. 224].

Наступний етап еволюції заставного права розпочався після Жовтневої Революції 1917 р., одночасно з обмеженням приватно-правової системи. У зв'язку зі скасуванням приватної власності функціонування застави стало практично неможливим. Перші роки радянської влади характеризувалися негативним ставленням не тільки до буржуазного права, а й взагалі до права, а це стримувало й виникнення нових цивільно-правових норм [14, с.166].

Панування державної власності призвело до зниження інтересу законодавця як до застави, так і до іпотеки. Значною мірою втратив своє значення й не відповідав тогочасним суспільним відносинам і чинний упродовж 40 років Цивільний кодекс УРСР. У радянській Україні, як зазначають дослідники цього періоду, іпотека не зазнала поширення в соціалістичному цивільному обороті і застосовувалася здебільшого в операціях державних ломбардів і банків [7, с. 17]. Українське цивільне законодавство 60-х – 90-х років ХХ ст. знало три види застави: 1) тверда заставка, поширена здебільшого між громадянами і ломбардами; 2) заставка товарів в обороті і переробленні, що знайшла застосування між Держбанком і соціалістичними виробниками; 3) іпотеку, що мала місце за зобов'язаннями громадян перед Держбанком (цей вид належав лише до застави житлових будинків і називався «заборонаю відчуження речі», оскільки здійснювався шляхом накладення на нього заборони про відчуження без згоди заставодержателя) [8, с. 49].

З проголошенням незалежності України розпочинається відродження іпотечних відносин. Поштовхом для розвитку іпотеки став пошук шляхів фінансування житлового будівництва. Перед Україною гостро постала проблема пошуку інших джерел фінансування житлового будівництва, запровадження системи фінансування будівництва житла, яка ґрунтується на ринкових засадах та ринкової моделі господарювання в житлово-будівельному комплексі [2, с. 224]. Після проголошення незалежності Україна стала на шлях розбудови демократичної держави з розвиненою ринковою економікою. Утвердження права приватної власності на землю, формування та розвитку приватного бізнесу різноманітних організаційно-правових форм, як наслідок, свобода договірної поведінки суб'єктів господарювання на ринку іпотечного кредитування – усе це створило передумови для законодавчого закріплення іпотечних та заставних відносин [1, с. 61].

Відродження інституту приватної власності в Україні було здійснено із прийняттям Закону України «Про власність» 697-XII від 07.02.1991 року. Стаття 2 цього закону наголошувала, що «кожний громадянин в Україні має право володіти, користуватися і розпоряджатися майном особисто або спільно з іншими». Відповідно до ст. 4 закону власник мав право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, що не суперечать закону. Він міг «використовувати майно для здійснення господарської та іншої не забороненої законом діяльності, зокрема передавати його безоплатно або за плату у володіння і користування, а також у довірчу власність іншим особам». Стаття 15 цього закону регламентувала право власників квартири та іншого нерухомого майна самостійно розпоряджатися цим майном на свій розсуд: продавати, обмінювати, здавати в оренду, укладати інші угоди, що не заборонені законом [4]. Необхідно зауважити, що деякі дослідники вважають, що розбудова сучасної іпотечної системи в Україні розпочалась пізніше – із прийняттям закону «Про заставу» [8, с. 49].

Прийняття Закону України «Про власність» було першим кроком на шляху побудови ринкової економіки та її механізмів, серед яких важливе місце належить іпотечним фінансовим інструментам. Право власності є важливим інституційним елементом ринкового механізму. Невипадково легальна власність розглядається Ернандо де Сото як актив для створення капіталу та важлива умова розвитку національної економіки [10]. Дослідник переконливо доводить, що найбільшою перешкодою отримати користь від капіталу – це нездатність продукувати капітал. «Кожен клаптик землі, кожна споруда, кожен верстат, кожен товар має відображення в документі про власність, який є видимою верхівкою великого прихованого процесу, що пов'язує всі ці активи з рештою економіки [10, с. 19].

Н. Фергюсон здійснивши фундаментальне дослідження факторів успіху Західної цивілізації, виокремлює шість «самобутніх сукупностей інституцій та пов'язаних із ними ідей та моделей поведінки»: конкуренція, наука, власність, медицина, споживання, праця [13, с. 46]. Залишивши за межами дослідження такі ключові аспекти панування Заходу, як капіталізм, свободу чи демократію, автор надає єдине визначення «убивчих застосунків», зокрема «власність – верховенство права як засобу захисту приватних власників і мирного розв'язання суперечок між ними, що сформувало основу для найтривкішої форми представницького врядування» [там же]. Н. Фергюсон справедливо вважає, що ключем до фінансового успіху Північної Америки було реалізація права власності: «Демократія стала черепицею для будівлі, фундамент якої склали верховенство права, точніше, святість індивідуальної особи та безпека права приватної власності, гарантованих представницьким, конституційним урядуванням» [13, с. 145].

Другим кроком на шляху розбудови системи іпотечного кредитування стало прийняття в 1992 році Закону України «Про заставу», в другому розділі якого «Іпотека» проголошено, що іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи [4, ст. 30]. Важливим було визначення в законі предмету іпотеки: майно, пов'язане з землею – будівля, споруда, квартира, підприємство, (його структурні підрозділи як цілісний майновий комплекс, а також інше майно, віднесене законодавством до нерухомого. Відповідно до законодавства України предметом іпотеки можуть бути також належні громадянам на праві приватної власності земельні ділянки та багаторічні насадження [4, ст. 31]. Закон дозволяв в якості застави використовувати транспортні засоби та космічні об'єкти [4, ст. 39]. Зауважимо, що другий розділ закону «Про заставу» було виключено в 2003 році на підставі Закону N 898-IV «Про іпотеку», яким була встановлена законодавча база іпотечної системи країни: «Законодавство України про іпотеку базується на Конституції України і складається з Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Земельного кодексу України, цього Закону та інших нормативно-правових актів, а також міжнародних договорів України» [4, ст. 2].

До прийняття вище згаданих базових законів, законодавчою владою країни було прийнято декілька важливих документів, серед яких постанова Верховної Ради України N 3983-XII від 22.02.1994 «Про заходи щодо залучення додаткових коштів на житлове будівництво і створення ринку житла», в якій було визнано за доцільне залучати додаткові кошти на нове будівництво, а також на завершення розпочатого будівництва житла шляхом випуску житлових (цільових) облігацій відповідно до чинного законодавства [4, п. 4]. Постанова стимулювала розвиток житлового будівництва через звільнення від оподаткування одержаних від продажу житла сум доходу (прибутку) в частині, що спрямовувалась на житлове будівництво.

В цьому ж 1994 році ухвалене розпорядження Президента України «Про заходи щодо сприяння будівництву житла для молоді шляхом іпотечного кредитування», яким визнано за необхідне «ширше залучати позабюджетні джерела фінансування для надання допомоги молодим сім'ям у будівництві житла, розвивати довгострокове кредитування житлового будівництва і придбання житла, використовуючи при цьому як один з його видів іпотечне кредитування» та приймається рішення розробити «Положення про житлові кредити для молодих сімей та розвиток іпотечного кредитування в Україні», а також проекти інших нормативних актів з цього питання [4, п. 1; п. 3].

Наступним законодавчим кроком на шляху розвитку вітчизняної системи іпотечного кредитування стало розпорядження Президента України № 136/96 – рп від 4.06.1996 року «Про заходи щодо залучення коштів населення на будівництво житла», в якому сформульовано завдання Державній комісії з цінних паперів та фондового ринку проаналізувати практику будівництва житла в місті Києві за рахунок цільових облігацій, випущених Київміськбудом, і у разі потреби внести в установленому порядку пропозиції щодо вдосконалення законодавства про цінні папери [4].

Облігації будівельної корпорації «Київміськбуд» - це цінні папери, що випускалися із вартістю за 0,1 м2, що означало: придбання однієї облігації забезпечувало право покупця на володіння 0,1 м2 житла. Номінальна вартість облігації - 3 млн грн, вартість 1 м2 в той час становила 30 млн грн. Облігації були повністю ліквідні, тобто їх можливо в будь-який момент здати за місцем придбання, і отримати гроші відповідно до вартості облігацій на поточний момент. Враховуючи, що вартість нерухомості постійно зростала, власники облігацій розуміли, що придбання цільових облігацій захищає грошові накопичення від інфляції, тобто облігації можуть використовувались як засіб накопичення. Таким чином, корпорація залучала необхідні інвестиції для здійснення житлового будівництва, а споживачі цільових облігацій захищали грошові накопичення і вирішували житлові питання.

Посилення ролі і місця приватної власності в суспільних відносинах було здійснено в 1996 році завдяки прийняттю основного Закону країни – Конституції, де в статті 13 йде мова про те, що «державою забезпечується захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки», а стаття 47 регламентує право кожного на житло: «державою створюються умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду» [4]. Прийняття Конституції стимулювало до розвитку теоретичних досліджень науковців в галузі фінансового ринку та іпотечного кредитування в Україні.

Перший Земельний кодекс незалежної України був прийнятий в 2001 році, в якому в ст. 6 було наголошено про надання громадянам у власність земельних ділянок, які можуть бути об'єктом застави лише за зобов'язанням з участю кредитної установи [4, ст. 6]. Про іпотеку в першому Земельному кодексі країни не згадується. Разом з тим, справедливо вважати, що цим нормативним документом розпочато запровадження іпотеки в аграрному секторі економіки, оскільки земельна ділянка у якості застави є важливим елементом іпотечного ринку. Додамо, що остання редакція Земельного кодексу (від 01.01.2019 року) також оперує тільки терміном «застава»: «Власники земельних ділянок мають право: а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину» [4, ст. 90].

В 2003 році законодавство щодо іпотечної системи було розширено прийняттям Господарського та Цивільного кодексів та низкою інших законодавчих документів. Вже в першій редакції Господарського кодексу від 16.01.2003 року в ст. 334 регламентувалось функціонування іпотечних банків: «Банки можуть функціонувати як універсальні або спеціалізовані – ощадні, інвестиційні, іпотечні, розрахункові (клірингові)» [4, ст. 334]. Крім того, ст. 347 встановлює форми кредиту, серед яких поряд із банківським, комерційним, лізинговим є іпотечна форма [4, ст. 347].

Стаття 575 Цивільного кодексу України 2003 року визначила іпотеку заставою нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи [4, ст. 575], а ст. 576 окреслила предмет застави: будь-яке майно (зокрема річ, цінні папери, майнові права), що може бути відчужене заставодавцем і на яке може бути звернене стягнення, а також майно, яке заставодавець набуде після виникнення застави (майбутній урожай, приплід худоби тощо).

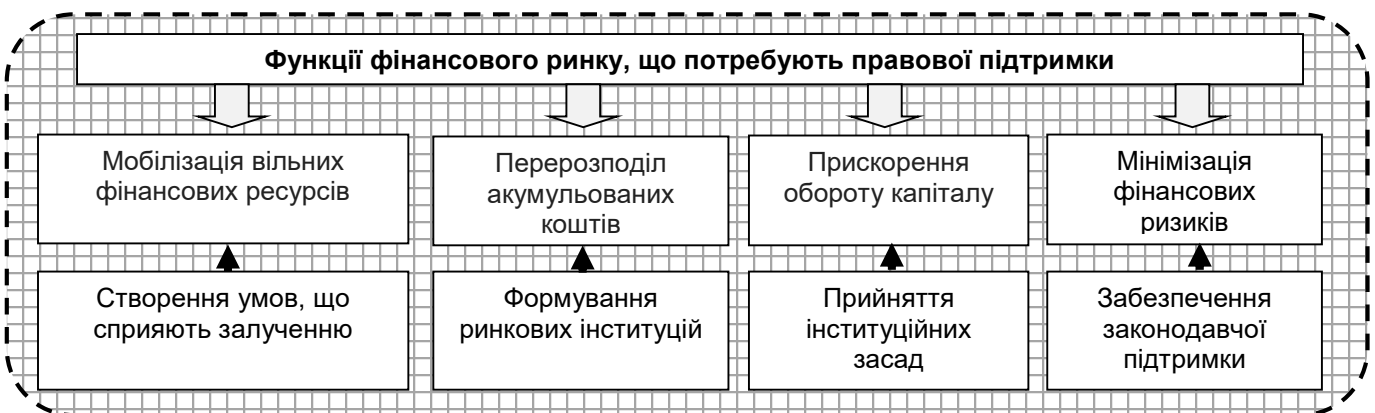
Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», що був прийнятий 16.01.2003 року з метою регулювання відносин у системі іпотечного кредитування, а також перетворення платежів за іпотечними активами у виплати за іпотечними сертифікатами із застосуванням механізмів управління майном, став першим «іпотечним» законом, яким було визначено перелік специфічної термінології, а саме: іпотечний сертифікат, кредит, пул, активи тощо [4]. В закон шість разів вносилися редакційні правки, остання його редакція дійсна з 6.12.2012 року. Цілком логічним та послідовним було прийняття через п'ять місяців наступного закону України (19.06.2003 р.) «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», стаття 10 якого зобов'язувала забудовника виконувати договір між останнім та управителем фонду, забезпечувати встановленням іпотеки, предметом якої можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або інше нерухоме майно, яке належить забудовникові на праві власності [4, ст. 10].

Дотичними нормативними актами, що були прийняті в державі в цей період, відносяться закони України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (2001 р.) та ЗУ «Про оцінку земель» (2003 р.).

Аналіз історії розвитку інституту іпотеки на українських землях свідчить, що ті іпотечні відносини, що склалися протягом багатьох століть, пустили глибоке коріння та досягли істотного вдосконалення вже за часів сучасного розвитку, де вони знайшли сприятливий для себе ґрунт, підготовлений римським правом [8, с. 50].

Правовий аспект дослідження потребує подальшого поглиблення в частині умов реалізації функцій фінансового ринку, що повинні мати правову (законодавчу) підтримку, що зображено на рис.1:

Основною рушійною силою прогресу, без якого неможливий розвиток, в тому числі й механізмів ринкової економіки, є впровадження інновацій. Розвиток фінансового ринку також підпадає під це загальне правило, а інноваціями серед фінансових інструментів є похідні фінансові інструменти. Додамо, що іпотечні інструменти також є досить інноваційними, враховуючи час їх виникнення, результати впровадження та сучасний стан розвитку ринку іпотеки в Україні.



**Рисунок 1. Напрями правової підтримки розвитку фінансового ринку**

*Джерело: складено автором*

В численних публікаціях вітчизняних науковців та практиків висловлюється думка стосовно необхідності більш широкого впровадження останніх у вітчизняний обіг. Інвестувати кошти можна багатьма відомими способами: в статутний капітал, в облігації та інші цінні папери, в нерухомість, у золото, в іноземну валюту тощо. Одним із найпопулярніших способів інвестування, на сучасних розвинутих фінансових ринках, що переслідує не лише мету отримання прибутку, але й страхування капіталу – є використання іпотечних фінансових інструментів.

Іпотечний кредит збільшує інвестиційний потенціал вітчизняної економіки і у цьому полягає його основна економічна функція. Саме завдяки іпотеці можна суттєво підвищити інвестиційну спрямованість національного фінансового ринку. З позицій закономірностей розвитку світового господарства іпотека є невід'ємним елементом ринкової економіки, тому розвиток системи іпотечного кредитування є пріоритетним напрямком діяльності держави. Тема дослідження набуває особливої актуальності у зв'язку з тим, що в Україні триває практична робота зі створення системи іпотечного кредитування, отже, важливо своєчасно врахувати та закласти в її основу необхідні елементи, які забезпечать ефективне використання та розвиток іпотеки [1, с. 242].

Формування ринкових інституцій щодо перерозподілу акумульованих вільних фінансових ресурсів сприятиме підвищенню ефективності процесу залучення інвестицій в країні. Перевагою іпотеки є те, що

позичальник передає кредитору тільки право власності, зберігаючи право користування майном за іпотекодавцем, що визначено ст. 9 Закону України «Про іпотеку» [4]. Ще одною важливою перевагою іпотеки є довгостроковість її видачі/отримання та відносно невеликий відсоток за користування, що сприяє підвищенню зацікавленості інвесторів. Загальновідомо, що середній термін іпотеки в світі становить 10–15 років, але може досягти і 60-ти років, як в Японії. У США середній термін іпотечних кредитів, наданих під заставу новостворених будинків, складає приблизно 27 років. В Україні комерційні банки надають іпотечні кредити строком до 25 років.

Робота з формування та подальшого вдосконалення системи іпотечного кредитування найшла відображення у Концепції створення національної системи іпотечного кредитування, прийнятої КМУ 10.08.2004 року, де зафіксовано наступне: «Ринок іпотечного кредитування створюється в умовах поступового поліпшення таких базових макроекономічних показників, як зростання валового внутрішнього продукту, низькі темпи інфляції, стабільність національної валюти, підвищення зацікавленості внутрішніх інвесторів у вкладенні коштів у боргові цінні папери, що дає змогу забезпечити динамічний його розвиток» [4]. 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. Концепція передбачала створення за участю держави іпотечної установи (далі – ДІУ) другого рівня, що було здійснено згідно з постановою КМУ від 8.10.2004 року № 1330 [4]. Мета ДІУ була зафіксована у Статуті – рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок коштів, що надійшли у т.ч. від розміщення цінних паперів, сприяння подальшого розвитку ринку іпотечного кредитування. Статутний капітал ДІУ, що становив в 2004 році 756 млн. грн., був збільшений більше ніж в 3 рази – до 2 336 млн. грн.

Відсутність розвинутої системи інститутів та інструментів – найслабкіше місце в економіці країн, в яких відбувається ринкова трансформація. Якщо ми хочемо рухатися вперед, то маємо йти шляхом інституціоналізації іпотечного ринку і розроблення ефективного, надійного інструментарію цього ринку. Під інститутами ми розуміємо, насамперед, форми організації і регулювання відносин на іпотечному ринку, а під інструментарієм – способи і методи досягнення цілей суб'єктами цього ринку. Становлення іпотечних установ в Україні має враховувати як зарубіжний досвід, так і національну специфіку, оскільки іпотечні відносини мають багатовікову історію і є невід'ємною й дуже суттєвою ознакою сучасних економічних систем [8, с.115-116].

**Висновки:** Здійснене дослідження еволюції економіко-правового аспекту системи іпотечного кредитування в Україні дозволяє констатувати наступне:

1) Сучасний ринок іпотечного кредитування є результатом тривалого, поступового, логічного розвитку фінансового ринку;

2) Рівень розвитку ринку іпотечного кредитування свідчить про зрілість розвитку фінансової системи та про ступінь довіри населення країни до фінансово-кредитної системи;

3) Протягом тривалого історичного часу українські землі входили до різних державних формувань, відповідно змінювалися закони та порядок формування фінансової системи, що сприяло її «відставанню» в розвитку від західних країн;

4) Першим кроком у формуванні системи іпотечного кредитування у незалежній Україні було прийняття Закону України «Про власність» тому, що питання приватної власності є наріжним каменем, фундаментом іпотечної системи країни;

5) Іпотека має стати тим ефективним фінансовим механізмом, що подолає проблему накопичення фінансових ресурсів нашої країни в умовах високої інфляції; допоможе вирішити проблему впровадження технологічних інновацій, модернізації сільського господарства, індустріалізації промисловості, вирішення хронічних та масштабних проблем житлових недобудов.

#### Список використаних джерел

1. Гнаткієвський Б. М. Теоретичні аспекти формування іпотечного ринку. Вісник ТНЕУ. № 1, 2009. С. 93-103.
2. Гнаткієвський Б. М. Іпотечний ринок: навч. посіб. Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2015. 341 с.
3. Журавель А. В. Розвиток інституту іпотеки в Україні. Матеріали V звітної конференції складу Одеського державного університету внутрішніх справ (Одеса, 16 травня 2008 р.) Одеса, 2008. С.59-268 с.
4. Конституція, ЗУ «Про іпотеку» № 898–IV від 05.06.2003 (остання редакція 19.20.2016 р.) та інші законодавчі акти України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 38, ст. 313. URL: <https://zakon.rada.gov.ua>
5. Кулинич П. Іпотека в Україні: на шляху з минулого в майбутнє. Українське комерційне право. 2002. №2. С. 3-14.
6. Лютій І. О., Савич В. І., Калівошко О. М. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку : моногр. Івано-Франківськ, 2009. 548 с.
7. Пучковская И. И. Ипотека: залог недвижимости: Монография. Харьков : Консум, 1997. 132 с.
8. Журавель А. В. Розвиток інституту іпотеки в Україні: історичний досвід, проблеми та перспективи : монографія. Одеса : ОДУВС, 2010. 156 с.
9. Сидор В. Д. Правове регулювання застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні. Одеса. 2005. 220 с.



10. Сото Е. Загадка капітал : Чому капіталізм перемагає лише на Заході і ніде більше. Київ : Ніка-центр, 2009. с. 232.
11. Терещенко Г. М. Особливості ресурсного забезпечення банківського іпотечного кредитування. URL: <http://library.if.ua/articles/article-13/>
12. Фергюсон Н. Еволюція грошей: фінансова історія світу. Київ : Наш формат, 2017. с. 381.
13. Фергюсон Н. Цивілізація: як Захід став успішним. Київ : Наш формат, 2017. с. 488.
14. Харитонов Е. О. Рецепція римського приватного права. Одеса, 1997. 234 с.

#### References

1. Hnatkivskyy, B. M. (2009). *Teoretychni aspekty formuvannya ipotechnoho rynku [Theoretical Aspects of Mortgage Market Formation]*. *Visnyk TNEU*, 1. 93-103.
2. Hnatkivskyy, B. M. (2015). *Ipotechnyy rynek: navch. Posib [Mortgage Market: teach. means]*. L'viv : LNU im. I. Franka, 341 p.
3. Zhuravel', A. V. (2008). *Rozvytok instytutu poteki v Ukrayini [Development of the Institute of Flood in Ukraine] Materialy V zvitnoyi konferentsiyi skladu Odes'koho derzhavnogo universytetu vnutrishnikh sprav (Odesa, 16 travnya 2008 r.)* Odesa. S.59. 268 p.
4. Konstytutsiya, ZU «Pro ipoteku» № 898 – IV vid 05.06.2003 (ostannya redaktsiya 19.20.2016 r.) ta inshi zakonodavchi akti Ukrayiny [Constitution, Law of Ukraine «About mortgage» № 898-IV of 05.06.2003 (last edited on 19.20.2016) and other legislative acts of Ukraine]. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny (VVR)*, 2003, № 38, st. 313. URL: <https://zakon.rada.gov.ua>
5. Kulynych, P. (2002). *Ipoteka v Ukrayini: na shlyakhu z mynuloho v maybutnye [Mortgage in Ukraine: on the way from the past to the future]*. *Ukrayins'ke komertsiyne pravo*, 2. 3-14.
6. Lyutyi, I. O., Savych, V. I. & Kalivoshko O. M. (2009). *Ipoteka: suchasni kontseptsiyi, tendentsiyi ta superechnosti rozvytku : monohr.* [Mortgage: Contemporary Concepts, Trends and Contradictions in Development : monogr.]. *Ivano-Frankivs'k*. 548 p.
7. Puchkovskaya, I. I. (1997). *Ipoteka: zalog nedvizhimosti: Monografiya [Mortgage: real estate pledge: Monograph]*. Khar'kov : Konsum, 1997. 132 p.
8. Zhuravel', A. V. (2010). *Rozvytok instytutu ipoteki v Ukrayini: istorychnyy dosvid, problemy ta perspektyvy : monografiya. [Development of the mortgage institute in Ukraine: historical experience, problems and perspectives: monograph]*. Odesa : ODUVS. –56 p.
9. Sydor, V. D. (2005). *Pravove rehulyuvannya zastavy zemel'nykh dilyanok sil'skohospodars'koho pryznachennya v Ukrayini. [Legal regulation of mortgages of agricultural land in Ukraine]* Odesa. 220 p.
10. Soto, E. (2009). *Zahadka kapital : Chomu kapitalizm peremahaye lyshe na Zakhodi i nide bil'she. [The puzzle of capital: Why capitalism wins only in the West and nowhere else]*. Kyiv : Nika-tsentr. p. 232.
11. Tereshchenko, H. M. *Osoblyvosti resursnoho zabezpechennya bankivs'koho ipotechnoho kredyтування. [Features of resource support for bank mortgage lending.]* URL: <http://library.if.ua/articles/article-13/>
12. Ferhyuson, N. (2017). *Evolyutsiya hroshey: finansova istoriya svitu. [Evolution of money: the financial history of the world]*. Kyiv : Nash format. p. 381.
13. Ferhyuson, N. (2017). *Tsyvilizatsiya: yak Zakhid stav uspishnym. [Civilization: How the West Became Successful]*. Kyiv : Nash format. p. 488.
14. Kharytonov, E. O. (1997). *Retseptsiya rym's'koho pryvatnoho prava. [Reception of Roman private law]*. Odessa. 234 p.

#### ДАНИ ПРО АВТОРА

**Просов Вячеслав Миколайович** – аспірант

Державний науково-дослідний інститут інформатизації та моделювання економіки

бульв. Дружби народів, 38, Київ, Україна

e-mail: [prosov.vn@gmail.com](mailto:prosov.vn@gmail.com)

#### ДАННЫЕ ОБ АВТОРЕ

**Просов Вячеслав Николаевич** – аспирант,

Государственный научно-исследовательский институт информатизации и моделирования экономики

бульв. Дружбы народов, 38, Киев, Украина

e-mail: [prosov.vn@gmail.com](mailto:prosov.vn@gmail.com)

#### ABOUT THE AUTHOR

**Prosov Vyacheslav** – postgraduate student,

State Research Institute of Informatization and Economic Modelling

blvd. Druzhby narodiv, 38, Kyiv, Ukraine

e-mail: [prosov.vn@gmail.com](mailto:prosov.vn@gmail.com)