

УДК 336.77

*С. В. Запорожець,
старший викладач, кафедра банківської справи,
Черкаський інститут банківської справи Університету банківської справи Національного банку України (м. Київ)*

КРЕДИТНІ ШОТЕЧНІ ОПЕРАЦІЇ БАНКУ: СУТНІСТЬ ТА ПРИНЦИПИ ЗДІЙСНЕННЯ

*В статті висвітлено теоретичні аспекти формування сутнісної характеристики кредитних іпотечних операцій банку. Досліджено взаємозв'язок між поняттями «кредитні іпотечні операції» та «іпотечні послуги банку». Сформовано сукупність ознак та класифікаційних критеріїв розподілу кредитних іпотечних операцій.
The theoretical aspects of forming of essence description of credit mortgage operations of bank are reflected in the article. Investigational intercommunication between concepts «credit mortgage operations» and «mortgage services of bank». The aggregate of signs and classification criteria of distributing of credit mortgage operations is formed.*

Ключові слова: іпотека, іпотечний кредит, іпотечні послуги, кредитні іпотечні операції, банк.
Key words: mortgage, mortgage credit, mortgage services, credit mortgage operation, bank.

Вступ. Ринок іпотечного кредитування займає одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стабільного розвитку економіки країни. Необхідність створення сприятливих передумов для здійснення кредитних іпотечних операцій диктується також новизною, масштабами і складністю завдань ринкової трансформації національної економіки, необхідністю забезпечення динамічного її розвитку.

Великого наукового значення сьогодні набуває система методичних підходів щодо здійснення банківськими установами кредитних іпотечних операцій в умовах обмежених фінансових ресурсів. Актуальним залишається завдання розкрити закладений в іпотеці потенціал і спрямувати його на посилення рівня активності діяльності іпотечних кредиторів.

Теоретичні аспекти іпотеки й іпотечного кредитування певною мірою знайшли своє відображення в економічній літературі. Зокрема, проблемам і напрямкам розвитку іпотеки й іпотечного ринку присвячені роботи таких відомих закордонних науковців як В.С.Кудрявцева, Г.А. Ціліна та ін. Безпосередньо для України важливе теоретичне та практичне значення мають дослідження таких економістів як А.П. Вожжов, О.Л. Гринько, О.Т. Євтух, С. Кручок, В.Д. Лагутін та інші.

У роботах зазначених авторів ретельно вивчені: сутність іпотеки, іпотечного механізму; моделі організації іпотечного ринку; функції та роль основних суб'єктів іпотечного ринку; техніка банківського іпотечного кредитування, інші важливі елементи іпотечного ринку й іпотечної системи.

Однак, складна економічна ситуація, викликана несприятливими перетвореннями внаслідок фінансової кризи, породжує нові проблеми розвитку банківського сектору щодо забезпечення ефективного здійснення банками іпотечних операцій.

Особливої уваги заслуговують питання, пов'язані з вивченням і вдосконаленням практичного досвіду діяльності банківських установ щодо формування фінансових передумов для здійснення іпотечних операцій. Актуальність та практична значущість поставлених проблем обумовили вибір теми дослідження.

Постановка задачі. Метою статті є дослідження теоретичних аспектів формування сутнісної характеристики кредитних іпотечних операцій банку та систематизація основних класифікаційних ознак їх розподілу.

Результати. Економічні перетворення і подальша трансформація взаємовідносин між основними суб'єктами ринку іпотечних відносин потребують вдосконалення комплексу теоретичних знань інституту іпотеки, що сприяє розвитку практичних навичок іпотечного кредитування, а також можливого усунення ускладнень, які існують при організації діяльності банківських установ як іпотечних кредиторів.

З метою подальшого дослідження представляється необхідним звернутися до понять «іпотечні послуги банку», «кредитні іпотечні операції банку». Необхідним є визначення характеристики зазначених понять в положеннях вітчизняного банківського законодавства. При цьому, особливого значення набувають положення Закону України «Про банки та банківську діяльність», який формує такий перелік основних видів операцій банківських установ:

1. Приймання вкладів (депозитів) від юридичних і фізичних осіб.

2. Відкриття та ведення поточних рахунків клієнтів і банків-кореспондентів, у тому числі переказ грошових коштів з цих рахунків за допомогою платіжних інструментів та зарахування коштів на них.

3. Розміщення залучених коштів від свого імені, на власних умовах та на власний ризик [6].

Перелік операцій, які може виконувати банк є значно ширшим, і він наводиться законом додатково, але зазначені нами вище напрямки діяльності банку є основними і відносяться до категорій базових операцій банку. Таким чином, розкриваючи функціональне призначення банківської структури, Національний банк України не розглядає поняття послуги і не проводить чіткого розмежування понять «операція» і «послуга». Можна підкреслити, що в законі вони розглядаються як тотожні поняття.

В наданий Закон України «Про банки і банківську діяльність» перелік операцій включені операції з розміщення залучених коштів, серед яких найбільшу частку займають кредити, що розглядаються в наукових джерелах як банківські продукти. Це дає можливість зробити висновок, що сьогодні існує правовий вакуум у банківському законодавстві з даної проблеми.

Відзначимо, що в економічній літературі так само недостатньо приділяється уваги цим питанням, в результаті чого відсутня єдність наукових думок по суті розглянутих дефініцій.

Розглянемо позиції окремих авторів на проблему, яка розглядається. Під послугою розуміють результат проведення банківської операції, спрямованої на задоволення потреб споживачів – клієнтів банківської установи [1, с. 57]. Аналогічну думку має Є.Ф. Жуков, який розглядає послугу як результат проведення банківських операцій за дорученням клієнта на користь останнього за певну плату. [2].

Окремі автори сутність послуги розглядають у взаємозв'язку з поняттям «операція». О.І. Лаврушин розглядає послугу як одну або декілька операцій банку, що задовольняють певні потреби клієнта на користь останнього за певну плату [3].

Найбільш повне визначення, що відображає сутнісну характеристику банківської послуги представлено Л.П. Снігурською. Вона розглядає послугу як комплекс упорядкованих, пов'язаних з обслуговуванням (клієнта або безпосередньо банку) дій банку, що не потребують руху накопиченої вартості, а пов'язані з лише з рухом доданої вартості [8, с. 7].

Важливим для розуміння сутності банківської послуги і банківської операції є аналіз семантики понять «service» і «operation». Семантика поняття «service» дозволяє виділити його оптимальні властивості: діяльність з надання клієнтові допомоги чи сприяння в отриманні прибутку; система, що задовольняє певним потребам; кваліфікована допомога чи порада, що підходить для повсякденного використання. Семантика поняття «operation» включає: стан руху; дію, рух, сукупність дій; стан, в якому здійснюється дія.

Банківська операція є одним з основоположних понять банківської діяльності. В.І. Міщенко під поняттям операція банку розуміє дії банківської установи, спрямовані на забезпечення її функціонування, з одного боку як суб'єкта підприємницької діяльності, з іншого, як – як фінансового посередника, який здійснює властиві йому функції [1, с. 56]. На думку Л.П. Снігурської, банківською слід називати операцію, що передбачає комплекс упорядкованих дій банку, які потребують руху накопиченої вартості, (пов'язаної із залученням або розміщенням ресурсів) [8, с. 6].

Зарубіжні вчені розглядають банківські операції як різновид банківських послуг. Так, американський економіст П. Роуз головною відмінною якістю послуги вважає її зв'язок з переміщенням різноманітної фінансової інформації, тоді як банківські операції тим або іншим чином поєднуються з різними формами переміщення грошових коштів. На його думку, банк - це фірма, що надає фінансові послуги, здійснювані професійними кредитними установами. До банківських послуг він відносить такі види діяльності банку, як управління грошовими ресурсами, споживчий кредит, управління готівковими потоками, лізинг тощо [7].

Ми не поділяємо позицію автора в частині відмінних якостей послуги та операції. Відносно віднесення до банківських послуг споживчого кредиту слід зазначити, що в вітчизняній практиці кредит вважається одним з найважливіших банківських продуктів.

Враховуючи наведені наукові підходи до формування сутнісної характеристики категорій, під іпотечними послугами банку варто розуміти обумовлену його економічною сутністю та функціональним призначенням сукупність дій, що супроводжують процес надання і використання іпотечного кредиту, спрямованих на

задоволення потреб іпотекодавців та приносять банку комісійний дохід.

Кредитними іпотечними операціями пропонуємо називати взаємопов'язаний комплекс дій з боку іпотечного кредитора з приводу формування та перерозподілу ним довгострокових ресурсів на умовах забезпечення зобов'язань нерухомим майном.

Для визначення критеріїв віднесення тієї чи іншої операції до розряду кредитних іпотечних, необхідно визначити категорійні межі іпотечного кредитування, тобто сукупність вимог та умов, при виконанні яких операції можна вважати кредитними іпотечними. Систематизована класифікація ознак кредитних іпотечних операцій наведена в табл. 1.

Серед наведених ознак кредитних іпотечних операцій найбільш вагомою та визначальною є вид забезпечення кредитного зобов'язання. Будь – яка кредитна операція банку вважається іпотечною за умови забезпечення зобов'язання нерухомим майном, тоді як інші ознаки можуть бути притаманними іншим операціям банку.

Таблиця 1. Ознаки кредитних іпотечних операцій банку

Ознака	Характеристика
Забезпечення зобов'язання при здійсненні іпотечних кредитних операцій	Іпотека - вид забезпечення зобов'язання нерухомим майном. Вартість забезпечення (нерухомого майна) повинна бути достатньою, щоб покривати: розмір наданого кредиту; суму процентних доходів банку; витрати, пов'язані з реалізацією заставного права кредитора; премію за кредитний ризик; ризик знецінення застави тощо. При прийнятті рішення про кредитування значна увага приділяється якісним характеристиками предмета забезпечення як вторинного джерела погашення кредитної заборгованості.
Сума коштів, що перерозподіляється	Кредитні іпотечні операції завжди супроводжуються значними за розміром сумами коштів, які перерозподіляються на умовах іпотечного договору.
Цільове використання кредитних коштів	Цільове призначення коштів, що розподіляються при здійсненні банком кредитних іпотечних операцій мають інвестиційний характер.
Термін перерозподілу кредитних коштів	Кредитні іпотечні операції передбачають укладання договору на термін від 3 до 30 років.
Ризик іпотечних кредитних операцій	На думку Євтуха О.Т., з методологічної точки зору іпотечні ризики слід розподіляти на дві основні групи. Перша група – це ризики, пов'язані з нерухомим майном. Друга група – це ризики, пов'язані з ринком капіталу [4, с. 81]. Любуць О.С. до системи ризиків, на які наражається іпотечний кредитор, відносить: кредитний, ринковий, процентний, ризик ліквідності, валютний, операційно-технологічний, ризик репутації, юридичний [5, с. 150].
Оформлення кредитного договору	Характеризується високим рівнем документомісткості процедури оформлення, пов'язаний з низьким рівнем ліквідності кредитних іпотечних операцій, необхідністю застосування декількох форм забезпечення кредитного зобов'язання тощо.
Оцінка предмета забезпечення кредитного зобов'язання	Оціночна діяльність формує основу кредитних відносин, предметом забезпечення яких є нерухоме майно. Рациональний вибір методів оцінки предмета забезпечення є одним з основних принципів здійснення операцій.
Ціна кредитних іпотечних операцій	Ціна встановлюється як фіксована, так і плаваюча; здатна забезпечити отримання кредитором високого рівня доходу.

Із врахуванням вищеперелічених ознак і характеристик слід відмітити, що кредитні іпотечні операції банку передбачають передачу вільних кредитних ресурсів у довгострокове користування, з метою спрямування коштів на фінансування заходів, які прямо чи опосередковано збільшують вартість об'єкта нерухомості та змінюють його структуру, або використовуються для задоволення інших цілей інвестиційного характеру за умови забезпечення зобов'язання нерухомим майном. Такі операції мають ряд характерних ознак, здатних виділити їх з числа інших кредитних операцій банку.

На наш погляд, для визначення критеріїв віднесення тієї чи іншої операції банку до розряду іпотечних також необхідно є систематизація основних класифікаційних характеристик кредитних іпотечних операцій, що визначаються на основі категорійних меж іпотечного кредитування, тобто сукупності вимог та умов, при виконанні яких кредит можна вважати іпотечним. Класифікаційна характеристика кредитних іпотечних операцій наведена в табл. 2.

Таблиця 2. Класифікаційна характеристика кредитних іпотечних операцій

Назва класифікаційної ознаки	Види кредитних іпотечних операцій
За категорією контрагента	Обумовлені договором кредитування фізичної особи Обумовлені договором кредитування юридичної особи
За ступенем ризику	Середньоризикові кредитні іпотечні операції Високоризикові кредитні іпотечні операції
За терміном формування іпотечного зобов'язання	Короткострокові кредитні іпотечні операції Середньострокові кредитні іпотечні операції Довгострокові кредитні іпотечні операції
За валютою	Виконувані в національній валюті Виконувані в іноземній валюті
За методом формування додаткової іпотечної вартості	Формують дохід шляхом застосування фіксованої ставки Формують дохід шляхом застосування плаваючої ставки Формують дохід шляхом застосування змішаної ставки
За набором послуг	З повним набором іпотечних послуг З частковим набором іпотечних послуг
За характером іпотечного покриття	Передбачають використання звичайної іпотеки Передбачають використання спільної іпотеки Передбачають використання об'єднаної іпотеки Передбачають використання умовної іпотеки
За напрямком формування потреби ініціатора іпотечної операції	Спрямовані на задоволення соціальної потреби іпотекодавця Спрямовані на задоволення промислової потреби іпотекодавця Спрямовані на задоволення аграрної потреби іпотекодавця Спрямовані на задоволення комерційної потреби іпотекодавця

Кредитні іпотечні операції банку формуються під впливом економічних відносин, що виникають на первинному ринку іпотечного кредитування між іпотекодавцем та іпотекодержателем. Варто відмітити, що інші види іпотечних операцій банку (емісійні та операції рефінансування), мають місце на вторинному ринку іпотечного кредитування в межах однорівневої та дворівневої моделей іпотечного ринку. Ця особливість визначає місце кредитних іпотечних операцій банку на іпотечному ринку (Рис. 1).

Кредитні іпотечні операції банку є первинними і формують базу основу для виникнення економічних відносин з приводу формування інших видів іпотечних операцій на ринку.



Рис. 1. Місце кредитних іпотечних операцій банку на іпотечному ринку

Відповідно до норм чинного законодавства, що визначають принципові особливості формування операцій банку, основними принципами здійснення іпотечних кредитних операцій є:

- правовий характер та законність здійснення;
- виконання кредитних іпотечних операцій здійснюється кредитором самостійно в межах наявних вільних кредитних ресурсів;
- здійснення операцій в інтересах клієнта та кредитора на взаємовигідних умовах;
- кредитування здійснюється з урахуванням кредитоспроможності позичальника;
- вільний вибір клієнтом кредитора та умов іпотечного кредитування;
- універсалізація операцій, підвищення їх якості, застосування нових прогресивних банківських технологій

Висновок. На основі проведеного дослідження основних ознак, що притаманні кредитним іпотечним операціям банку, на нашу думку, категорійною межею даного поняття можна вважати критерій забезпечення кредитного зобов'язання заставою нерухомого майна, довгостроковості й інвестиційної спрямованості, за присутності решти характеристик. Вказана вимога дозволить виділити сферу формування кредитних іпотечних операцій з сукупності інших довгострокових кредитів інвестиційного характеру.

Література:

1. Банківські операції: підручник /За ред. В.І. Міщенко, Н.Г. Славянської. – К.: Знання, 2006. – 727 с., с. 57.
2. Банки и банковские операции/ под ред. Е.Ф. Жукова. - М: Финансы и статистика, 1997.
3. Банковское дело: учебное пособие /Под ред. О.И. Лаврушина. - КНОРУС, 2007.
4. Євтух О.Т. Іпотека – механізм ефективного використання ресурсів. – Луцьк: Волинська обласна друкарня, 2001. – 316 с.
5. Іпотечне кредитування: Навчальний посібник /За редакцією О.С. Любуня, О.І. Кіресва, М.П. Денисенка. – Київ: Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.
6. Про банки і банківську діяльність : Закон України від 07.12.2000 р. № 2121-111 // Законодавчі і нормативні акти з банківської діяльності. – 2001. – №1. – С. 3-47 (зі змінами і доповненнями).
7. Роуз П. Банковский менеджмент. Пер. с англ. – М.: Дело. – 1997. – С.709.
8. Снігурська, Л.П. Банківські операції і послуги: навч. посібник. – К.: МАУП, 2006. – 456 с., с. 7.

Стаття надійшла до редакції 15.12.2010 р.