

Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки

Обґрунтовано теоретичні аспекти здійснення іпотечного кредитування. Основну увагу зосереджено на характеристиці термінологічного апарату. Здійснено аналіз понять «іпотека» та «іпотечне кредитування», поглиблено класифікацію іпотечних кредитів та принципів іпотечного кредитування. Запропоновано розглядати роль та функції іпотеки та іпотечного кредитування у відповідності до об'єктів впливу.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, національна економіка, позичальник, кредитор.

У переліку економічних понять, без практичного впровадження яких було б абсолютно неможливе повноцінне формування вітчизняної ринкової інфраструктури, особливе місце займають «іпотека» та «іпотечне кредитування». Зокрема тому, що іпотека є не лише складовою фінансового ринку, а й підставою для здійснення довгострокового кредитування. Вона є одним з елементів формування довгострокової вартості грошей в країні, а також тим важелем, за допомогою якого можна вирішити цілий ряд соціально важливих завдань.

Беручи до уваги кількість українських та закордонних публікацій щодо проблем здійснення та відновлення іпотечного кредитування, які вийшли друком від початку світової фінансово-економічної кризи, можемо сказати, що на сьогодні тематика іпотеки та іпотечного кредитування є надзвичайно популярною та актуальною як у всьому світі, так і в Україні зокрема.

Теоретичні засади здійснення іпотеки та іпотечного кредитування у своїх працях досліджували багато вітчизняних вчених, зокрема Л.М. Лабєцька, С. Юргелєвич, О.М. Придибайло, Л.П. Чубук, В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева, Н.Б. Сердюченко, І.В. Ковалишин, О.В. Берегуля, О.С. Любунь та багато інших. Однак у їхніх працях існує досить багато розбіжностей щодо сутності, ролі і функцій іпотеки та іпотечного кредитування в розвитку національної економіки. Зокрема, не повною мірою розкриті питання щодо класифікації іпотечних кредитів, принципів іпотечного кредитування, ролі і функцій іпотеки та іпотечного кредитування в економіці, а тому, на нашу думку, вони потребують поглибленого вивчення.

Мета статті полягає в обґрунтуванні теоретичних аспектів здійснення іпотечного кредитування, визначенні ролі та функцій іпотеки та іпотечного кредитування в розвитку національної економіки.

Теоретичні знання про інститут іпотеки вперше з'явилися у Стародавній Греції у VI ст. до н. е., а найбільшого практичного розвитку іпотечне кредитування зазнало у Римській імперії [1]. Наприкінці XVIII ст. практика використання іпотеки поширилась у Європі, зокрема у Великобританії, Франції та Росії, а згодом і у всьому світі.

Безперечно, з тих часів сутність іпотеки змінилась, бо змінились основні умови її розвитку та функціонування – рівень розвитку світової економіки, макроекономічні показники, нормативно-законодавча база та ін.

У законодавстві європейських країн іпотека визначається як застава нерухомого майна, за рахунок якого заставоутримувач (кредитор) має право – переважне щодо інших кредиторів заставадавця (позичальника) – у разі невиконання забезпеченого іпотекою основного зобов'язання задовольнити свої вимоги [2]. Зокрема:

- Цивільний кодекс Франції визначає іпотеку як «речове право на нерухомість, призначену для виконання зобов'язань» [3, с. 39].
- Юридична енциклопедія подає таке визначення іпотеки: «іпотека – це застава землі, нерухомого майна, при якій земля та / або майно, що становлять предмет застави, залишаються у заставадавця або третьої особи (майнового поручителя), а заставоутримувач **набуває право на задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання, яке не виконується, за рахунок предмета іпотеки**» [4, с. 719].
- Статті Цивільного кодексу штату Луїзіана (США) стверджують, що «іпотека є речовим правом на майно для забезпечення виконання зобов'язань. Іпотека надає заставоутримувачу право у разі невиконання заставадавцем забезпеченого іпотекою зобов'язання вжити заходів щодо конфіскації та продажу майна у встановленому законодавством порядку, а також одержати задоволення своїх вимог за цим зобов'язанням переважно перед іншими кредиторами заставадавця за рахунок виручки від продажу майна» [3, с. 39].

Тобто фактично іпотека у вищезгаданих правових документах розглядається більше з юридичної точки зору як спосіб забезпечення виконання майнових зобов'язань.

Натомість, більшість вітчизняних науковців [2; 5-7; 12] розглядає іпотеку більше з економічної точки зору, у відповідності до якої іпотека являє собою єдність застави нерухомого майна та позичкового капіталу і постає як застава нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов'язання, яке конкретизується як кредитне.

Так, наприклад: у «Словнику банківських термінів» подано таке визначення: «іпотека – застава нерухомого майна (будівель, землі) для отримання в банку чи інших фінансових організаціях довготермінового іпотечного кредиту» [5]; в «Економічному словнику»: «іпотека – застава нерухомого майна для одержання позики і забезпечення зобов'язань» [6]; О.М. Придибайло зазначає, що іпотека за своєю економічною суттю – це спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за якими нерухоме майно, що є предметом застави, залишається в користуванні заставника або третьої особи [7].

Л.П. Чубук розглядає зміст поняття іпотеки відповідно до вимог сучасної економічної практики не просто як кредитування під заставу, а як процес надання кредитів та їх подальшого рефінансування [8].

На нашу думку, найбільш чітко і повно сутність іпотеки визначено в чинному законодавстві України, де по суті синтезовано правовий та економічний підходи щодо сутності іпотеки. Зокрема:

- Цивільний кодекс України, а саме стаття 575, визначає, що «іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставадавця, або третьої особи» [9].
- Згідно з Законом України «Про заставу» (розділ II) іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля та / або майно, що становить предмет застави, залишається у заставадавця, або третьої особи [10].
- Закон України «Про іпотеку» визначає іпотеку наступним чином: «іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що за-

лишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотеко-тримач має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому законом» [11].

Вищевикладене дає підстави зробити висновок про існування двох основних підходів до розуміння іпотеки – правового та економічного. З огляду на це, *іпотека* – це, по-перше, застава нерухомого майна з метою забезпечення боргового (кредитного) зобов'язання; по-друге – це право звернення стягнення на заставлене нерухоме майно відповідно до чинного законодавства, змісту іпотечної угоди та / або рішення суду.

Іпотека як застава нерухомого майна, що реалізує на практиці один з найважливіших принципів кредитування – принцип забезпеченості – стала основою для розвитку сфери іпотечного кредиту.

Іпотечний кредит часто визначають як позику (угоду позики), надану на принципах банківських позик під забезпечення нерухомим майном на довгостроковій основі [12, с. 42].

Л.М. Лабецька у своєму трактуванні іпотечного кредиту дотримується визначення, встановленого Законом України «Про іпотеку», – це довгостроковий кредит, який спрямовується на фінансування заходів, що прямо або опосередковано збільшують вартість об'єкта нерухомості, змінюють його структуру і пов'язані з придбанням, будівництвом, переплануванням житлових, виробничих і комерційних приміщень, освоєнням і забудовою земельних ділянок [1].

Н.Б. Сердюченко вбачає в іпотечному кредиті особливу форму кредиту, пов'язану з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель тощо [13].

Простим і лаконічним визначенням керується у своїх працях С. Юргелевич, визначаючи іпотечний кредит як кредитування під заставу нерухомості [2].

Нові думки щодо дефініції іпотечного кредиту простежуються у працях молодих науковців. Зокрема, І.В. Ковалишин пропонує визначати категорію «іпотечний кредит» як економічно-правові відносини, які виникають між кредитором і позичальником з приводу руху позикових коштів, що супроводжується встановленням умовної іпотеки на користь кредитора [14]; О. Берегуля розглядає іпотечний кредит з т. з. банківської операції і трактує його як довгостроковий кредит, виданий на інвестиції, оформлений іпотечною та кредитною угодами, закладною [15].

На нашу думку, усі вище зазначені визначення іпотечного кредиту є правильними, і кожен з авторів додав щось нове у трактування цього поняття. Підсумовуючи проведений аналіз літературних джерел, можемо визначити, що *іпотечний кредит* – це особлива форма кредиту, пов'язана з виникненням економічно-правових відносин між кредитором і позичальником з приводу руху позикових коштів, які надаються на довгостроковій основі під забезпечення нерухомим майном.

Важливе значення для кращого розуміння механізму здійснення іпотечно-го кредитування має класифікація іпотечних кредитів. Проте в проаналізованій нами літературі, зокрема у джерелах [14; 16], наведена лише класифікація іпотеки за певними ознаками, класифікація ж іпотечних кредитів частково наведена у праці [17]. Враховуючи це, спробуємо вивести власну схему класифікації іпотечних кредитів (рис. 1).

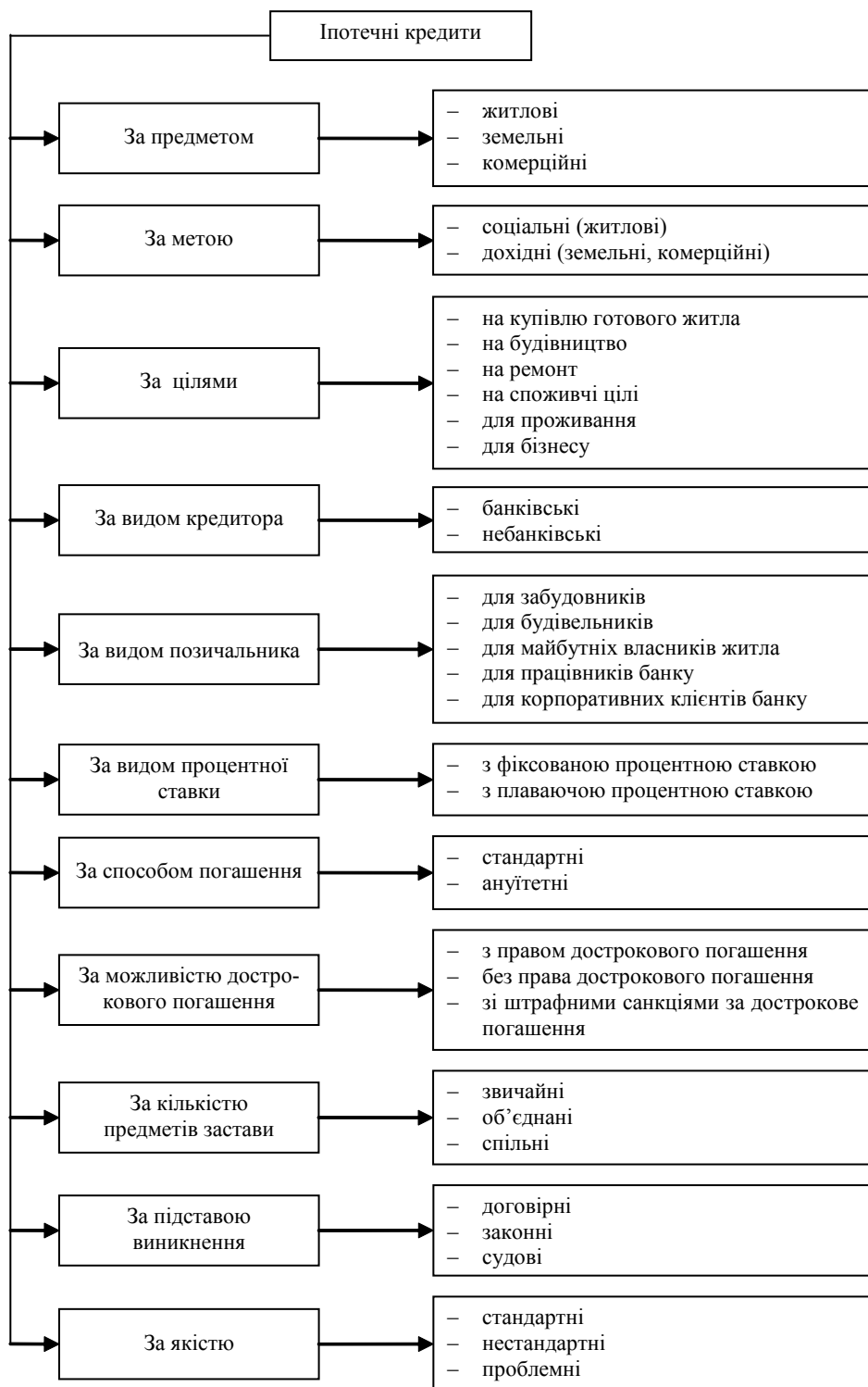


Рис. 1. Класифікація іпотечних кредитів за ознаками
(Власна розробка автора)

Так, скажімо, за кількістю предметів застави [16] іпотечні кредити можна поділити на звичайні (передбачають передачу в заставу одного об'єкта нерухомого майна, який належить заставодавцеві), об'єднані (коли забезпечення зобов'язання здійснюється шляхом одночасної передачі в іпотеку двох або більше об'єктів нерухомого майна, що належать одному заставодавцеві) та спільні (коли зобов'язання забезпечується шляхом передачі в іпотеку двох або кількох одиниць нерухомого майна, що належить різним особам).

У законодавстві Франції, Португалії, окремих штатів США існує класифікація іпотечних кредитів за підставою виникнення [14, с. 125]. Так, договірні іпотечні кредити надаються на підставі іпотечного договору при іпотечному кредитуванні; законні – з принципу верховенства права (наприклад, на користь неповнолітнього підопічного стосовно земельної ділянки опікуна або на користь держави чи органів місцевого самоврядування для забезпечення сплати податку на нерухомість тощо); судові – встановлюються за рішенням суду для забезпечення вимог позивача.

Іпотечне кредитування як система здійснюється на основі певних принципів. Принципи іпотечного кредитування поділяються на загальні (фінансово-кредитні принципи, які притаманні будь-якому іншому виду кредиту) та спеціальні (притаманні лише іпотечному кредиту як особливій формі кредиту). Спеціальні принципи іпотечного кредитування, на нашу думку, варто розділити на спеціальні фінансово-кредитні принципи та спеціальні правові принципи.

До загальних принципів іпотечного кредитування належать класичні п'ять принципів: забезпеченості, зворотності, терміновості, платності та цільової спрямованості.

Аналіз джерел [7; 14-15] дозволяє синтезувати підходи до класифікації спеціальних принципів іпотечного кредитування та представити їх у власному трактуванні (табл. 1).

Таблиця 1

Спеціальні принципи іпотечного кредитування

Спеціальні фінансово-кредитні принципи	Спеціальні правові принципи
Принцип довгостроковості	Принцип спеціальності
Принцип забезпечення кредиту заставою нерухомості	Принцип достовірності
Принцип збереження за позичальником права володіння і користування заставленою нерухомістю	Принцип обов'язковості іпотеки для кожного нового власника заставленої нерухомості
Принцип визначеності величини позики як частки від вартості заставленого нерухомого майна	Принцип гласності (реалізується як можливість ознайомлення всіх зацікавлених осіб з даними офіційної реєстрації застави)
Принцип страхування ризиків іпотечного кредитування	Принцип старшинства (означає, що у випадку неодноразової застави нерухомості, задоволення вимог кредиторів із вартості застави відбувається у хронологічному порядку реєстрації іпотеки)
	Принцип офіційної реєстрації заставленого нерухомого майна

Таблиця 2

Роль та функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки*

Функції	Об'єкти впливу	Роль
Економічні	Реальний сектор економіки	<ul style="list-style-type: none"> – зупинка спаду виробництва під час криз в окремих галузях промисловості – спрощення реалізації побудованих квартир та будинків – стимулювання розвитку виробничих галузей та транспортної інфраструктури – модернізація виробництва, що сприяє підвищенню якості та конкурентоспроможності продукції практично в усіх галузях – сприяння стабільному розвитку сільського господарства та зменшення його залежності від державної підтримки – прискорення темпів економічного розвитку країни – підтримка макроекономічної стабільності
	Банківські установи	<ul style="list-style-type: none"> – отримання стабільного доходу – мінімізація кредитного ризику – можливість підвищення ліквідності – забезпечення стабільної клієнтської бази та довгострокової співпраці
	Громадяни (позичальники)	<ul style="list-style-type: none"> – зростання інвестиційних можливостей шляхом перетворення нерухомості на операційний капітал – функціонування заставленої нерухомості за її цільовим призначенням – стабільність номінальних виплат протягом усього періоду позики – зниження розміру щомісячного, щоквартального, щорічного платежу через довго строковість іпотечного кредиту
Соціальні	Населення	<ul style="list-style-type: none"> – вирішення житлової проблеми – вирішення проблеми зайнятості – сприяння мобільності трудових ресурсів
Політичні	Держава	<ul style="list-style-type: none"> – забезпечення економічної самостійності, яка є головною умовою політичної незалежності держави – створення перспектив для функціонування повноцінного фінансового ринку

* Власна розробка автора

Що стосується ролі та функцій іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки, то з врахуванням основних положень, викладених у працях [12; 14], вони проаналізовані у таблиці 2.

Таким чином, іпотечне кредитування відіграє важливу роль у функціонуванні механізму ринкової економіки. За умов стабільного розвитку національної економіки воно пом'якшує соціальні проблеми, у тому числі проблему зайнятості, створює умови для прискорення вирішення потреб населення у житлі, а також є важливим для підтримки макроекономічної стабільності. Крім позитивного впливу на фінансово-банківську систему та ринок житлової нерухомості, іпотечне кредитування позитивно позначається на розвитку реального сектора економіки: зупиняє спад виробництва в окремих галузях, дає можливість модернізувати виробництво, прискорює темпи економічного розвитку країни. Розв'язання

таких питань є актуальним для країн з трансформаційною економікою, до складу яких входить і Україна.

Проведений аналіз дозволяє зробити висновки про те, що:

1. Іпотечний кредит – це особлива форма кредиту, пов'язана з виникненням економічно-правових відносин між кредитором і позичальником з приводу руху позикових коштів, які надаються на довгостроковій основі під забезпечення нерухомим майном.

2. Велика кількість ознак класифікації іпотечних кредитів та виділення окремих принципів іпотечного кредитування, характерних лише для даного виду кредитів, дає можливість говорити про існування самостійної, ідентичної та широкомасштабної системи іпотечного кредитування.

3. Іпотечне кредитування відіграє важливу роль в забезпечення розвитку національної економіки. Однак світова практика засвідчила, що цей вплив може бути як позитивний (підтримка макроекономічної стабільності, розвиток реального сектора, вирішення соціальних проблем і т. п.), так і негативний (за принципом: «індикатор макроекономічної нестабільності – зростання кількості проблемної заборгованості – зниження ліквідності банківської системи – застій будівельної галузі»).

4. При практичному здійсненні іпотечного кредитування слід розглядати функції іпотеки та іпотечного кредитування у відповідності до об'єктів впливу (реальний сектор економіки, банківські установи, позичальники, населення, держава) і, таким чином, максимізувати його роль в розвитку національної економіки.

Подальшого вивчення потребують окремі елементи системи іпотечного кредитування як повноправної складової фінансово-банківського сектора України.

Список використаних джерел

1. Лабецька Л. М. Історико-правові аспекти іпотеки / Л. М. Лабецька // Регіональна економіка. – 2007. – №1. – С. 209-214.
2. Юргелевич С. Основні принципи іпотеки та іпотечне кредитування / С. Юргелевич // Вісник НБУ. – 2002. – №1. – С. 33-35.
3. Юргелевич С. Деякі порівняльні аспекти зарубіжного іпотечного законодавства та проекту Закону України «Про іпотеку» / Сергій Юргелевич // Українське комерційне право. – 2002. – №2. – С. 39-47.
4. Юридична енциклопедія: в 6 т. / [ред. Ю.С. Шемшученко та ін.] // [НАН України. Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького] – К. : Укр. енцикл. ім. М.П. Бажана, 1999. Т. 2. : Д-Й. – 741 с.
5. Загородній А. Г. Словник банківських термінів [Банківська справа: Термінологічний словник] / [А. Г. Загородній, О. М. Сліпущка, Г. Л. Вознюк, Т. С. Смовженко]. – К. : Аконт, 2000. – 608 с.
6. Алексеєнко Л. М. Економічний словник: банківська справа, фондовий ринок (українсько-англійсько-російський тлумачний словник) / [Алексеєнко Л. М., Олексієнко В. М., Юркевич А. І.]. – К. : Вид. дім «Максимум ; Тернопіль : Економічна думка, 2000. – 592 с.
7. Придибайло О. М. Іпотека як фінансовий інструмент ринку / Придибайло О. М. // Фінанси України. – 2004. – №6. – С. 136-140.
8. Чубук Л.П. Становлення ринку нерухомості в трансформаційній економіці: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. ек. наук: спец. 08.01.01. «Економічна теорія» / Л.П. Чубук. – К., 2004. – 19 с.

9. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. – Режим доступу : www.zakon.rada.gov.ua. – офіційний сайт Верховної ради України.
10. Про застава: Закон України від 01 жовтня 1992 року № 2654. – Режим доступу : www.zakon.rada.gov.ua. – офіційний сайт Верховної ради України.
11. Про іпотеку: Закон України від 05 червня.2003 року № 898-IV. – Режим доступу : www.zakon.rada.gov.ua. – офіційний сайт Верховної ради України.
12. Базилевич В. Д. Іпотечний ринок / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. – К. : Знання, 2008. – 717 с.
13. Сердюченко Н. Б. Сутність та особливості іпотечного кредитування / Н. Б. Сердюченко // Інвестиції: практика та досвід. – 2008. – №8. – С. 24-25.
14. Ковалишин І. В. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування / І. В. Ковалишин // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. – 2008. – №3. – С. 123-127.
15. Берегуля О. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення / О. Берегуля // Вісник НБУ. – 2007. – №10. – С. 46-48.
16. Любунь О. С. Іпотечне кредитування : [навч. посіб.] / О. С. Любунь, О. І. Кіреєв, М. П. Денисенко. – К. : Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.
17. Ипотечное кредитование. Практика на первичном и вторичном рынках : [материалы семинара IFC : Проект развития ипотечного кредитования в Украине, Киев, 2008 р.] – К. : Университет банковского дела Национального банка Украины, 2008. – 45 с.

Завыдивская О.И. Сущность, роль и функции ипотеки и ипотечного кредитования в обеспечении развития национальной экономики.

Обоснованы сущность, роль и функции ипотеки и ипотечного кредитования в обеспечении развития национальной экономики. Основное внимание сосредоточено на характеристике терминологического аппарата. Осуществлен анализ понятий «ипотека» и «ипотечное кредитование», углубленно классификацию ипотечных кредитов и принципов ипотечного кредитования. Предложено рассматривать роль и функции ипотеки и ипотечного кредитования в соответствии с объектами воздействия.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, национальная экономика, заемщик, кредитор.

Zavydivska O.I. Essence, Functions and Role of Mortgage Loans and Mortgage Services in Maintenance of National Economic Development.

The essence, functions and role of mortgage loans and mortgage services in maintenance of national economic development are outlined. Basic attention is concentrated on the analysis of terminological apparatus. An analysis of the concepts «mortgage loans» and «mortgage services» is conducted; classification of mortgages and principles of mortgage lending is extended. Considering of the role and functions of mortgage service and mortgage loans in accordance with the objects of influence is proposed.

Key words: mortgage loans, mortgage services, national economy, the borrower, the lender.

Надійшло 10.08.2011 р.