

ІСТОРИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ СТАНОВЛЕННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

*Л.А. Гербич, Київський національний
торговельно-економічний університет*

Система іпотечного кредитування, будучи невід'ємним елементом сучасної економіки розвинутих країн, усе активніше використовується в економічній та соціальній політиці України.

Іпотечне кредитування, маючи достатній досвід свого розвитку у високорозвинутих країнах, в Україні знаходиться в стадії відродження, оскільки загальновідомі процеси вітчизняного впорядкування виробничих відносин практично паралізували цей вид банківської діяльності. Саме тому повернення до витоків становлення та історичного розвитку іпотечного кредитування несе в собі важливе як теоретико-методологічне, так і практичне смислове навантаження.

Нагадаємо, що термін “іпотека” вперше з'явився в Греції на початку VI ст. до н.е. і був пов'язаний із забезпеченням земельною ділянкою відповідальності боржника перед кредитором. Для цього оформлювались зобов'язання, а на межі земельної території, що належала позичальнику, ставився стовп із написом про те, що дана власність служить забезпеченням претензії кредитора за вказаною сумою. На такому стовпі, що отримав назву “іпотека”, систематично відмічалась динаміка боргів власника землі. Пізніше з цією метою стали використовуватись книги, що називались іпотечними. У Стародавній Греції забезпечувався такий рівень гласності, що дозволяв кожній зацікавленій особі без перешкод переконатися в якісних характеристиках даної земельної власності [2, 6].

Класичною країною розвитку іпотечної справи є Німеччина. Перший німецький банк, який здійснював іпотечне кредитування, був заснований ще в 1770 р., а широкий розвиток іпотечного кредитування в Німеччині у XVIII-XIX століттях був обумовлений особливостями пруського шляху становлення капіталізму в сільському господарстві. У Німеччині до сьогоднішнього дня під іпотекою розуміють право використання нерухомого майна через користування ним або через його відчуження. При цьому закон не забороняє користуватися нерухомим майном, обтяженим іпотекою, його власнику, а також передавати це майно у спадок або розпоряджатися ним. Слід також зазначити, що нині в Німеччині існує близько 30 спеціалізованих іпотечних банків, при тому, що у більшості країн Європи й Америки, по суті, відсутні спеціалізовані іпотечні банки, а кредитні операції з нерухомістю здійснюють універсальні комерційні банки [5, с. 99-100].

На сучасному етапі основним видом діяльності іпотечних банків в Німеччині є кредитування під заставу нерухомості, розташованої на території Німеччини, у розмірі 60 % її вартості та емісію заставних листів у розмірі 60 % від вартості такої нерухомості. Емісія та розміщення заставних листів дозволяє залучити кошти, які в подальшому використовуються для іпотечного кредитування.

У дореволюційній Росії, до складу якої входила й Україна, перші іпотечні дворянські банки були створені в Москві та Петербурзі в 1754 р. У 1864 р. в Одесі розпочав роботу перший недержавний акціонерний земельний банк. Уже через рік у Петербурзі було відкрито другий акціонерний земельний банк “Товариство взаємного поземельного кредиту”, який видавав позики терміном до 56 років у розмірі 50 % оцінки майна, що заставлялося. Усього в Росії до початку 1917 р. функціонував 21 земельний банк, із них 3 державних і 18 приватних. При цьому на долю державних банків припадало $\frac{3}{4}$, а на долю приватних – $\frac{1}{4}$ кредитів, що видавались під 8,5 річних у розмірі 60 % оціночної вартості землі, що заставлялася. Велику роль у розвитку іпотечного кредиту Росії відіграв Державний селянський поземельний банк, створений у 1882 р. Протягом двох десятиріч, що передували Першій світовій війні, банк щороку видавав селянам від 50 до 64 млн. рублів на купівлю землі. Завдяки цьому щороку від 120 до 132 тисяч домогосподарств отримували можливість збільшувати свою надільну землю.

На початок 1915 р. на умовах застави у Селянському банку знаходилося 16,5 млн. десятин землі, що складало більше 15 % приватного землеволодіння Росії (111 млн. десятин) та більше 25 % всієї заставленої в іпотечних банках землі (66,9 млн. десятин) [4, с. 46-47]. Після революції 1917 р. разом із ліквідацією приватної власності на землю та нерухомість було ліквідовано й іпотечні банки. Таким чином, можна констатувати, що іпотечне кредитування в Царській Росії було досить добре розвинуте, більш того, її вважали одним із світових лідерів у цій справі.

Незважаючи на це, відродження іпотечної справи в Україні базується на реаліях скоріше зарубіжного досвіду, ніж вітчизняного. Слід зазначити, що в західних країнах діють два режими правового регламентування іпотеки: режим іпотеки романо-германського права (країни Західної Європи), в основі якого лежить значна формалізація іпотечного права: нотаріальне завірення акта іпотеки, наявність кадастру чи поземельної книги, публікація іпотек тощо та режим іпотеки країн англосаксонського права, що базується на гнучкій і менш формалізованій системі іпотечного права. До 1917 р. іпотечний кредит в Україні регламентувався нормами романо-германського права.

Згідно із Законом України “Про заставу” *іпотекою* є застава землі, нерухомого майна, за якої земля та(або) майно, що складає предмет застави залишається у заставодавця або третьої особи [1, с. 15]. Згідно з п. 40 Положення “Про кредитування” *іпотечний кредит* – це особливий вид економічних відносин із приводу надання кредитів під заставу нерухомого майна [2, с. 24].

По суті, ці два визначення не знаходяться в протиріччі. Вони утримують два ключових моменти іпотеки:

- по-перше, вона являє собою заставу землі чи нерухомого майна для забезпечення виконання зобов’язання за іпотечним кредитом;
- по-друге, предмет застави залишається у заставодавця, що відрізняє іпотеку від інших видів застави.

Таким чином, термінологічні аспекти іпотеки нині стоять менш гостро, ніж її практичний розвиток. Іпотечне кредитування має невичерпний потенціал для вирішення багатьох соціально-економічних проблем українського суспільства.

Так, наприклад, у більшості країн світу придбання житла через іпотечне кредитування є основним засобом вирішення населенням своїх житлових проблем. Перші спроби створити в Україні механізм такого кредитування було здійснено ще у 1994 р. Нині вже запроваджено програми пільгового кредитування будівництва житла для молодих сімей, надані пільги багатодітним сім'ям, знижено оподаткування будівництва житла для військовослужбовців тощо. В Україні кредитуванням купівлі квартир займається цілий ряд банків: “Аркада”, Ощадбанк, “Київ-приват”, “Правекс-банк” та ін. Але ці банки використовують лише окремі елементи іпотеки у своїй кредитній діяльності, оскільки умов для застосування повноцінної іпотеки в Україні ще немає.

Слід зазначити, що перші кроки в розвитку іпотечного кредитування житлового будівництва в Україні вже здійснені, і здійснені досить вдало. Поряд з цим великого значення набула проблема розвитку довгострокового кредитування сільськогосподарського виробника, оскільки інші форми його кредитування практично паралізовані.

Дослідження іпотечних відносин набуває особливої актуальності ще й у зв'язку з тим, що в Україні не завершена робота з підготовки законодавчої бази для здійснення іпотечного кредитування. Так, лише недавно прийнято Кодекс про землю, у другому читанні заслухано проект Закону України “Про іпотеку”, на базі якого виникла можливість підготовки ряду інших законодавчих актів з питань іпотечного кредитування. Саме тому нині важливо науково обґрунтувати механізм здійснення іпотечного кредитування комерційними банками та розробити систему обліку та аналізу цих операцій, що будуть адаптовані до специфіки вітчизняної банківської системи.

До особливостей розвитку іпотечних відносин в Україні слід віднести той факт, що практично відсутні спеціалізовані банки, які займалися б іпотечним кредитуванням. Ці функції взяли частково на себе комерційні банки, які на сьогодні є практично універсальними. У зв'язку з цим відсутні й різноманітні моделі іпотечного кредитування, тобто терміни, проценти, гарантії тощо, які були б оптимальними не лише для банків, а й для їх клієнтів. Якщо врахувати, що на базі іпотечного кредиту випускаються ще й цінні папери, то відсутність налагодженої системи іпотечного кредитування відображається і на ринку цінних паперів.

Оскільки в Україні на сьогодні практично відсутнє іпотечне кредитування та його законодавче регулювання, то доцільно звернутися до зарубіжного досвіду.

Прикладом такого досвіду доцільно обрати саме Німеччину, оскільки, по-перше, вона має великий багатовіковий досвід іпотечного кредитування, по-друге, іпотека тут виділяється в окремий інститут, на відміну від англосаксонської моделі, по-третє, тут діє чітка законодавча регламентація іпотечного кредитування. Крім того, слід відзначити, що як і Україна, Німеччина має дворівневу банківську систему. І хоча німецька банківська система є глибшою за спеціалізацією, ніж українська, але все ж ці дві системи не настільки відрізняються як банківські системи інших країн.

Поряд з цим слід відзначити, що інструменти грошово-кредитної політики, які вже тривалий час використовує Бундесбанк, наприклад, регулювання норми

обов'язкового резервування для комерційних банків, досить вдало використовує і НБУ, що дає позитивні наслідки для України.

Отже, деяка спорідненість банківських систем Німеччини та України, на наш погляд, робить доцільним використання німецької моделі іпотечного кредитування в Україні.

В Україні немає спеціалізованих іпотечних банків. Але, незалежно від того чи будуть вони створені, чи іпотечне кредитування буде одним із видів діяльності універсальних комерційних банків, необхідно чітко на законодавчому рівні визначити механізм його здійснення та джерела коштів для цього.

Доцільно, як і в Німеччині, відділити кошти для надання іпотечних кредитів від інших коштів банку. Для цього необхідно впровадити особливий вид цінних паперів, таких як заставні листи, які можна емітувати в межах 45-50 % вартості заставленого майна, щоб більшою мірою забезпечити їх надійність.

У межах коштів, отриманих від розміщення емітованих заставних листів, доцільно здійснювати кредитування під заставу нерухомості. Саме такий розмір іпотечних кредитів гарантуватиме банку повернення позики та процентів за нею, а також покриття кредитних ризиків за рахунок реалізації предмета іпотеки в разі невиконання зобов'язань позичальником, а також гарантуватиме виплату вартості розміщених іпотечних облігацій та процентів за ними. Тут також доречно згадати, що, наприклад, Харківський земельний банк (створений у 1871 р.) надавав довготермінові кредити в обсязі не більше 60 % вартості заставленої нерухомості та на таку ж суму оформлювались закладні листи.

Таким чином, розвиток іпотечного кредитування в Україні має перспективи за умов чіткого законодавчого визначення механізму його здійснення, регламентації розмірів кредиту залежно від обсягу застави, розмежування активів та пасивів банків, пов'язаних з іпотечним кредитуванням від інших його активів та пасивів.

Список літератури

1. Закон України "Про заставу". Затверджено Постановою Верховної Ради України від 02.10.92 № 2654-ХІІ зі змінами і доповненнями // Вісник Верховної Ради України. – 1992. – № 12. – С. 7-22.
2. Положення НБУ "Про кредитування". Затверджено Постановою Правління НБУ від 29.09.95 № 246 // Додаток до "Вісника Національного Банку України". – 1995. – № 11. – С. 23-25.
3. Євтух О.Т. Банк "Аркада": досвід роботи і його значення // Вісник НБУ. – 2002. – № 2. – С. 25-27.
4. Кредиты. Инвестиции. – М.: ПРИОР, 1995. – 144 с.
5. Лагутін В.Д. Кредитування: теорія і практика: Навч. посіб. – К.: Т-во "Знання", КОО, 2000. – 215 с. (Вища освіта ХХІ ст.).
6. Смирнов В.В. Менеджер по іпотечным операциям. – М.: Издательский дом "Аудитор", 2000. – 120 с.