

*О.Г. Коренєва, канд. екон. наук, доц.,
О.В. Карпенко, Українська академія банківської справи НБУ*

ОБЛІК ОПЕРАЦІЙ З ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ: СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ

Постановка проблеми. Основною метою створення національної системи іпотечного кредитування є формування ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, які дають змогу поступово знизити вартість іпотечних кредитів для населення та суб'єктів господарювання і збільшити строки кредитування. Незважаючи на недосконалу законодавчу базу, останнім часом обсяг іпотечних кредитів у кредитному портфелі банківських установ має стійку тенденцію до зростання. Відповідно до цього, актуальними стають проблеми, пов'язані з обліком іпотечного кредитування, що, власне, і стало предметом розгляду в даній статті.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У науковій економічній літературі приділяється значна увага дослідженню проблем іпотечного кредитування. Результати цих досліджень знайшли своє відображення в наукових працях О. Євтуха, С. Тігіпко, О. Кіреєва, О. М'якишевської, О. Мартинів, І. Павлової, Н. Грищук, С. Кручок, Н. Задарей, С. Башлая та ін.

Невирішені раніше частини проблеми. Разом із тим, у розглянутих роботах практично не висвітлені питання обліку операцій з іпотечного кредитування. Здебільшого, всі публікації стосуються економічного змісту іпотеки та правового регулювання іпотечного кредитування та іпотечних ринків в Україні. Тому основною метою статті є аналіз стану та перспектив безпосередньо обліку операцій з іпотечного кредитування.

Виклад основного матеріалу. За даними Української національної іпотечної асоціації, обсяг виданих житлових кредитів українським банкам на сьогодні становить понад 2,5 млрд. грн. За 9 місяців минулого року приріст становив більше 50 %. У структурі кредитів 56 % становлять кредити на придбання житла, понад 11 % – на житлове будівництво, понад 30 % – кредити під заставу. Але питома вага іпотечних кредитів становить менше 4 % від загального обсягу кредитів, до того ж, 76 % всіх іпотечних кредитів видано в іноземній валюті. Тобто ринок іпотечного кредитування залишається невеликим, в той же час необхідно відмітити, що він зростає достатньо динамічно (близько 1 % ВВП) [3].

Лідером у сфері іпотечного кредитування є Приватбанк, частка якого в загальному обсязі житлових іпотечних кредитів становить 15,22 %. На

другому місці Правексбанк – 13,42 %, за ним ідуть банк “Аваль” – 12,31 %, УкрСиббанк – 12,26 %, Укрсоцбанк – 10,37 %, “Фінанси і Кредит” – 5,2 %, Райффайзенбанк – 4,37 %, “Аркада” – 3,85 %, “Надра” – 2,53 %, Ощадбанк – 2,34 %, Промінвестбанк – 2,3 %, ТАС-Комерцбанк – 0,84 % та інші банки – 15 % [13]. За останні два роки ставки за іпотечними кредитами в гривнях знизилися з 27 до 17-19 %, а в доларах – з 18 до 12-14 %. При цьому попри посилення конкуренції на іпотечному ринку і пов’язане з цим зниження кредитних ставок іпотечні кредити в Україні залишаються дуже дорогими.

Іпотечний кредит – правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування з встановленням іпотеки.

Іпотека – вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель 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 [8]. Вартість предмета іпотеки визначається за угодою сторін або шляхом експертної оцінки у випадках, установлених законом чи договором.

Відображення в бухгалтерському обліку нерухомого майна, що є предметом іпотеки, здійснюється за позабалансовими рахунками групи 952 “Іпотека” Плану рахунків бухгалтерського обліку банків України [6] відповідно до обумовленого договором іпотеки чіткого та однозначного визначення предмета забезпечення та його цільового призначення. У разі передачі в іпотеку будівлі (споруди) іпотека також поширюється на належну іпотекодавцю на праві власності земельну ділянку або її частину, на якій розташована відповідна будівля (споруда) і яка необхідна для використання цієї будівлі за цільовим призначенням (ст. 6 Закону України “Про іпотеку”). Для обліку предмета іпотеки використовуються рахунки: 9520 А “Земельні ділянки”; 9521 А “Нерухоме майно житлового призначення”; 9523 А “Інші об’єкти нерухомого майна”. За дебетом рахунків проводяться суми вартості предмета іпотеки для забезпечення виконання зобов’язання боржника. За кредитом рахунків проводяться суми вартості предмета іпотеки в разі припинення основного зобов’язання, реалізації предмета іпотеки відповідно до законодавства України, набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки, визнання іпотечного договору недійсним, знищення (втрати) переданої в іпотеку будівлі (споруди), за умови невідновлення її іпотекодавцем, наявності інших підстав, передбачених законодавством України.

При оформленні іпотечного кредиту до документів, які є стандартними при оформленні кредитних операцій (кредитного договору та розпорядження на перерахування кредитних коштів) складається іпотечний договір. Іпотечний кредит реалізується під час виконання договору про іпотечний кредит, який повинен бути складений у письмовій формі і підлягає нотаріальному завіренню.

Облік іпотечних договорів, як і договорів застави, ведеться на позабалансових рахунках групи 980 “Документи за розрахунковими операціями”, у сумі 1 гривня, реєстрація договору відбувається за дебетом рахунку.

Синтетичний облік операцій іпотечного кредитування здійснюється за рахунками другого класу Плану рахунків бухгалтерського обліку банків України, за якими ведеться облік різних видів кредитів, депозитів та транзитних рахунків. Іпотечні кредити, надані суб’єктам господарювання, обліковуються за рахунками групи 207 “Кредити в інвестиційну діяльність, що надані суб’єктам господарювання” 2072 А “Короткострокові кредити в інвестиційну діяльність, що надані суб’єктам господарювання” 2073 А “Довгострокові кредити в інвестиційну діяльність, що надані суб’єктам господарювання”. У свою чергу, іпотечні кредити, надані фізичним особам, обліковуються за рахунками групи 221 “Кредити в інвестиційну діяльність, що надані фізичним особам”: 2212 А “Короткострокові кредити в інвестиційну діяльність, що надані фізичним особам”, 2213 А “Довгострокові кредити в інвестиційну діяльність, що надані фізичним особам”. За дебетом рахунків проводяться суми наданих кредитів. За кредитом рахунків проводяться суми погашення заборгованості; суми заборгованості, що перераховані на відповідні рахунки простроченої та сумнівної заборгованості.

Тобто іпотечне кредитування є, в принципі, звичайною кредитною операцією банку, але іпотечне кредитування, в ході якого банк отримує заставну, має суттєві відмінності.

Заставна – це борговий цінний папір, який засвідчує безумовне право його власника на отримання від боржника виконання за основним зобов’язанням, за умови, що воно підлягає виконанню в грошовій формі, а в разі невиконання основного зобов’язання – право звернути стягнення на предмет іпотеки [8].

Заставна оформлюється, якщо її випуск передбачений іпотечним договором. Заставна складається в письмовій формі в одному примірнику на бланку стандартної форми, яка встановлюється Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку. На всіх оригінальних примірниках іпотечного договору робиться відмітка про оформлення заставної. Заставна може передаватися її власником будь-якій особі шляхом вчинення індосаменту. Наступний власник заставної має ті ж права, що мав іпотекодержатель згідно з договором, яким обумовлене основне зобов’язання, та іпотечним договором, на підставі якого була оформлена заставна. Заставна підлягає державній реєстрації в установленому законом порядку разом з державною реєстрацією обтяження відповідного нерухомого майна іпотекою. Після реєстрації випуску заставної її оригінал передається іпотекодержателю.

Іпотекодержатель (власник заставної) може до настання строку виконання боржником зобов’язань за заставною проводити операції з належними йому заставними для рефінансування власної діяльності шляхом залучення додаткових грошових коштів від інших осіб.

Рефінансування може здійснюватися такими способами:

- відчуження (продаж) заставної шляхом вчинення індосаменту з компенсацією індосанту вартості заставної у встановленому сторонами розмірі;
- продаж заставної із зобов'язанням зворотного викупу (операція репо);
- передача заставної у заставу для забезпечення виконання зобов'язань перед іншими кредиторами;
- емісія іпотечних цінних паперів;

Шляхом продажу заставних чи іпотечних цінних паперів банк може відразу відновити свої кошти та знову надавати їх новим позичальникам. У цьому випадку банк, отримуючи дохід від власне кредитної операції, у своїх діях не обмежений лише первинними ресурсами, а інші учасники іпотечного ринку, який при цьому виникає, також отримують свою частину доходу.

Іпотечний кредитор може отримувати кошти для подальшої кредитної діяльності шляхом продажу заставних спеціалізованої іпотечній установі. Спеціалізована іпотечна установа під забезпечення пулу заставних випускає іпотечні цінні папери та продає їх інвесторам, тобто заставні повністю знімаються з балансу іпотечного кредитора та передаються на баланс спеціалізованої іпотечної установи, яка є емітентом іпотечних цінних паперів.

В Україні Державну іпотечну установу створено в жовтні 2004 року зі статутним капіталом у 20 млн. грн. із Держбюджету. Вже сьогодні іпотечна установа розпочала рефінансування вітчизняних банків, правда, поки що в рамках пілотного проекту. П'ять українських сімей у ході цього проекту отримують іпотечні кредити під 9,5 % річних, що на 7,5 % нижче від середньоринкового показника. Така відсоткова ставка зафіксована в стандартах рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів, затверджених Державною іпотечною установою для пілотного проекту. Тут визначено і максимальний розмір кредиту: 450000 грн. – у Києві, 350000 грн. – у містах-мільйонниках, 250-150-100 тис., відповідно, у менших містах, районах та селах. Термін погашення такого кредиту – від 3 до 30 років. Його розмір може становити не більше 70 % від оцінної вартості набутої нерухомості, тобто перший внесок покупця – 30 %. Стандартами передбачене не тільки оформлення заставної на придбану нерухомість, а й обов'язкове страхування предмета іпотеки, а також життя та здоров'я позичальника, вік якого, до речі, не обмежений, але у разі обслуговування власників пенсійних посвідчень банку знадобиться офіційний співпозичальник в особі найближчого родича. Позначено й вимоги до доходів – так, максимальне співвідношення суми платежів із кредиту до доходів клієнта становить 40 %. Однак дискусійною залишається потенційна здатність Державної іпотечної установи знайти й залучити дешеві ресурси для масштабного, а не показового процесу рефінансування банків.

Відповідно до цього дуже актуальним питанням залишається можливість рефінансування іпотечних активів.

Іпотечний ринок функціонує на двох рівнях – первинному і вторинному. На первинному відбувається реалізація економічних інтересів учасників іпотечних відносин, де заставники як забезпечення різного роду зобов'язань надають кредиторам у заставу нерухоме майно. На вторинному ринку здійснюється мобілізація кредитного портфеля іпотечної системи за рахунок трансформації прав за кредитними зобов'язаннями і договорами про іпотеку (заставними) у знеособлені доходні папери (облігації) та розміщення їх серед довгострокових інвесторів.

Згідно із законодавчими актами в Україні виділяють такі види іпотечних цінних паперів: заставні, іпотечні облігації та іпотечні сертифікати.

Можливість використання заставної для рефінансування діяльності кредитора була нами розглянута вище. Іншим видом іпотечних цінних паперів є іпотечні сертифікати. Згідно з Законом України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” іпотечний сертифікат – особливий вид цінного папера, забезпечений іпотечними активами або іпотеками. Іпотечні сертифікати можуть бути трьох видів: іпотечні сертифікати з фіксованою дохідністю, іпотечні сертифікати участі та сертифікати фонду операцій з нерухомістю. Іпотечний сертифікат засвідчує зобов'язання емітента сплатити у встановлений строк власнику іпотечного сертифіката частину грошових доходів від іпотечного покриття відповідно до умов, зазначених в проспекті емісії. Під іпотечним покриттям розуміють іпотечні та інші активи, які передані в заставу для забезпечення виконання зобов'язань емітента за іпотечними облігаціями або які є об'єктом права спільної часткової власності іпотечних сертифікатів. Номінальна вартість і термін обігу сертифікатів одного випуску мають бути однаковими. Між сертифікатами з фіксованою дохідністю і сертифікатами участі є принципові відмінності. Зокрема, випуск сертифікатів з фіксованою дохідністю передбачає, що власником іпотечних активів, а відповідно і платежів за ними є емітент. У свою чергу, випуск сертифікатів участі передбачає передачу іпотечних активів власником сертифікатів у довірчу власність.

Довірчою власністю є особлива форма договірних майнових відносин, яка регулює розпорядження платежами за іпотечними активами, переданими установником у володіння, користування і розпорядження управителю [9]. Іпотечні активи, що знаходяться у власності емітента сертифікатів участі, яка виникла у нього з моменту реформування основного зобов'язання в іпотечні активи або придбання іпотечних активів, з моменту реєстрації звіту про випуск сертифікатів участі, переходять у довірчу власність управителя.

Управитель – фінансова установа, яка здійснює управління майном, отриманим у довірчу власність за договором управління майном.

Договір управління майном – угода, за якою установник управління передає управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном [9]. Отримання управителем іпотечних активів згідно з договорами про довірче управління буде відображатися в

обліку управителя за позабалансовими рахунками такою бухгалтерською проводкою:

Дебет рахунку: 9786 А “Інші активи в довірчому управлінні”;

Кредит рахунку: 9791 П “Рахунки установників”.

У свою чергу, отримання управителем платежів за іпотечними активами, що надані йому в довірче управління, в обліку відображається таким чином:

а) зарахування коштів на рахунки управителя (на балансі банку, у якому відкритий поточний рахунок управителю):

Дебет рахунків:

1001 А “Банкноти та монети в касі банку”;

1200 А “Кореспондентський рахунок банку у НБУ”;

1500 А “Кореспондентські рахунки, які відкриті в інших банках”;

2600 АП “Кошти на вимогу суб’єктів господарювання”;

2620 АП “Кошти на вимогу фізичних осіб”;

2650 АП “Кошти на вимогу небанківських фінансових установ”;

Кредит рахунку:

2601 П “Поточні рахунки управителя з довірчого управління”;

б) отримання платежів (на підставі отриманої виписки з рахунку управителя):

Дебет рахунку

9781 А “Поточні рахунки управителя з довірчого управління”;

Кредит рахунку

9792 П “Кредиторська заборгованість за операціями довірчого управління”.

Одночасно зменшується сума зобов’язань за іпотечними активами, які є в довірчому управлінні, та частки установника в платежах за ними. У цьому разі здійснюється така бухгалтерська проводка:

Дебет рахунку: 9791 П “Рахунки установників”;

Кредит рахунку: 9786 А “Інші активи в довірчому управлінні”.

Сплата доходів установникам, якщо згідно з умовами договору про довірче управління доходи сплачуються за вирахуванням винагороди управителя, в обліку відображається таким чином:

Дебет рахунку

9792 П “Кредиторська заборгованість за операціями довірчого управління” – доходи установників;

Кредит рахунку

9781 А “Поточні рахунки управителя з довірчого управління”.

Виплата або перерахування коштів на рахунки установників з поточного рахунку управителя за балансовими рахунками банку відображається за:

Дебетом рахунку: 2601 П “Поточні рахунки управителя з довірчого управління” та Кредитом рахунків:

1001 А “Банкноти та монети в касі банку”;

1200 А “Кореспондентський рахунок банку у НБУ”;

1500 А “Кореспондентські рахунки, які відкриті в інших банках”;

2600 АП “Кошти на вимогу суб’єктів господарювання”;

2620 АП “Кошти на вимогу фізичних осіб”;

2650 АП “Кошти на вимогу небанківських фінансових установ”.

У разі припинення дії договору про довірче управління управитель згідно з умовами договору повертає установнику (вигодонабувачу) прийняті та/або придбані в довірче управління активи і доходи від управління цими активами за вирахуванням комісійних. У цьому разі здійснюється така бухгалтерська проводка:

Дебет рахунків: 9791 П “Рахунки установників”;

Кредит рахунків: 9786 А “Інші активи в довірчому управлінні”.

Повернення коштів установникам з поточного рахунку управителя за балансовими рахунками банку буде відображається таким чином:

Дебет рахунку:

2601 П “Поточні рахунки управителя з довірчого управління”;

Кредит рахунків:

1001 А “Банкноти та монети в касі банку”;

1200 А “Кореспондентський рахунок банку у НБУ”;

1500 А “Кореспондентські рахунки, які відкриті в інших банках”;

2600 АП “Кошти на вимогу суб’єктів господарювання”;

2620 АП “Кошти на вимогу фізичних осіб”;

2650 АП “Кошти на вимогу небанківських фінансових установ”.

Необхідно відзначити, що на розгляді у Верховній Раді знаходиться проект закону “Про іпотечні цінні папери”, який повинен визначити правові засади, умови і порядок емісії, розміщення та обігу іпотечних цінних паперів, а також виконання зобов’язань за ними.

Згідно з проектом закону “Про іпотечні цінні папери” під іпотечною облигацією слід розуміти борговий цінний папір, виконання зобов’язань емітента за яким забезпечене іпотечним покриттям. Іпотечні облигації є досить привабливим об’єктом інвестування, що обумовлено високою надійністю та захищеністю даних фінансових інструментів. Їх власники мають певні переваги перед власниками корпоративних облигацій, оскільки виконання зобов’язань за іпотечними облигаціями забезпечене реальними та високоліквідними активами – нерухомістю.

Висновки. З огляду на вищевикладене можна зробити висновок, що на даному етапі одним із головних завдань розвитку іпотечного ринку все ще залишається створення законодавчої бази, яка б відповідала прогресивним міжнародним стандартам і враховувала позитивний досвід запровадження відповідного законодавства в інших країнах. Це дасть змогу створити належний базис для розвитку іпотечного кредитування та його обліку. Необхідне урахування міжнародного досвіду іпотечного кредитування, який включає в себе велике різноманіття моделей і форм взаємодії учасників первинного і вторинного ринку, та адаптування цього механізму до умов, характерних для України, враховуючи обмежену платоспроможність населення, порівняно високу інфляцію, недовіру як з боку кредиторів та інвесторів, так і з боку позичальників іпотечних кредитів.

Список літератури

1. Гришук Н. Правове регулювання іпотечного кредитування та іпотечних ринків в Україні // Вісник НБУ. – 2005. – № 4. – С. 15-19.
2. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За заг. ред. канд. екон. наук О.І. Кіреєва. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104 с.
3. Мартинів С. Іпотечне кредитування набирає обертів // Діловий вісник. – 2005. – № 3 (130).
4. М'якишевська О. Іпотечні цінні папери – дієвий інструмент рефінансування діяльності кредитора // Ринок цінних паперів України. – 2005. – № 5-6. – С. 41-45.
5. Про затвердження Інструкції з бухгалтерського обліку кредитних, вкладних (депозитних) операцій та формування і використання резервів під кредитні ризики в банках України: Постанова Правління Національного банку України від 15.09.2004 № 435.
6. Про затвердження Плану рахунків бухгалтерського обліку банків України та Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку банків України: Постанова Правління Національного банку України від 17.06.2004 № 280.
7. Про затвердження Правил бухгалтерського обліку операцій довірчого управління в банках України: Постанова Правління Національного банку України від 12.11.2004 № 498 // Законодавчі і нормативні акти з банківської діяльності: Додаток до журналу “Вісник НБУ”. – Вип. № 1/2004. – С. 41.
8. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898 // ВВР. – 2003. – № 38. – С. 313.
9. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19.06.2003 № 979 // ВВР. – 2004. – № 1. – С. 1.
10. Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 10.08.2004 № 559.
11. Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операції з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 № 978 // ВВР. – 2003. – № 52. – С. 377.
12. Щодо обліку іпотеки: Лист Національного банку України від 12.03.2004 № 12-112/435-2327.
13. www.Realtymagazine.kiev.ua.

Коренева, О.Г. Облік операцій з іпотечного кредитування : стан і перспективи / О.Г. Коренева, О.В. Карпенко // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць.- Суми: УАБС НБУ, 2006.- Т. 15.- С. 26-35.