

Богомаз С., студент,

Науковий керівник: Кривич Я.М., к.е.н.

Українська академія банківської справи

Національного банку України, м. Суми

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ «ІПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ»

Необхідність створення та розвитку цивілізованого іпотечного ринку в нашій країні є об'єктивною реальністю обумовленою сучасним етапом становлення ринкових відносин в Україні. Формування і налагодження функціонування іпотечного ринку відкриває нові фінансові можливості і стимули для економічного і соціального розвитку країни шляхом включення в ринковий оборот такого виробничого ресурсу як нерухомість і в першу чергу землі й активізації на цій основі механізмів довгострокового кредитування вітчизняної економіки.

На нашу думку методологія визначення поняття “банківське іпотечне кредитування” повинна базуватися на чіткому термінологічному визначенні власне більш загальних понять «іпотека» та «кредит».

Термін «іпотека» (від гр. *hypotheka*- підставка) був відомий ще в стародавній Греції на початку VI ст. до н.е. Прийнято вважати, що своїм походженням він завдячує архонту (одна з найвищих посадових осіб ряду античних міст із демократичним устроєм) Солону та був пов'язаний із забезпеченням відповідальності боржника перед кредитором певними земельними ділянками. До того часу в Афінах заставним забезпеченням виступала особистість боржника, якому у випадку невиконання вимог загрожувало рабство. На межі такої земельної ділянки, яка належала боржнику, кредитор встановлював спеціальний стовп із надписом про те, що це майно виступає забезпеченням його претензії у визначеній сумі. На цьому стовпі також відмічалися усі борги власника землі. Такий стовп отримав назву «іпотеки», асамеслово у переносному значенні стало застосовуватися для визначення застави.

Аналіз сучасних наукових літературних джерел та нормативно-правових актів стосовно сутності іпотеки дає підстави зробити висновок про існування двох основних підходів до розуміння іпотеки – правового та економічного. Так, з юридичної точки зору під іпотекою розуміється застава землі, нерухомого майна, при якій земля та/або майно, що становлять предмет застави, залишаються у заставодавця або третьої особи (майнового

поручителя), а заставодержатель набуває право на задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання, яке не виконується, за рахунок предмета іпотеки». Тобто по суті іпотека є забезпечення права кредитора в задоволенні його вимог за рахунок предмета іпотеки. Тоді, як в економічній літературі під іпотекою традиційно розуміють заставу нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов'язання, яке конкретизується як кредитне. Тобто, з економічної точки зору іпотека невід'ємно пов'язана з виконанням фінансового зобов'язання.

Розглянемо сутність іншого раніше виділеного нами поняття – кредит. Здійснені нами дослідження показали, що у сучасній економічній науці найбільшого розповсюдження набули два ключові підходи до визначення сутності поняття «кредит». Згідно з першим підходом кредит ототожнюється з цінністю, яка передається одним економічним суб'єктом іншому в позичку.

Тоді як прихильники другого підходу ототожнюють кредит з певним видом економічних відносин, які формуються в суспільстві. Варто відзначити, що саме визначений підхід набув найбільшого розповсюдження у сучасній літературі, оскільки він дає можливість глибше дослідити економічні аспекти кредиту, економічні чинники його існування, основи та закономірності руху.

Узагальнюючі здійснений вище аналіз можемо зробити висновок що іпотечний кредит - це особлива форма кредиту, пов'язана з наданням позик під заставу нерухомого майна - землі, виробничих або житлових будівель тощо.

Богомаз, С.О. Теоретичні основи визначення поняття "іпотечний кредит" [Текст] / С.О. Богомаз // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць. – Суми: УАБС НБУ, 2013. – С. 34.