

УДК 347.27

О. С. Кізлова

## ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ЯК СКЛАДОВА ЕКОНОМІЧНОЇ СТАБІЛЬНОСТІ

У країнах з розвинутою економікою давно вже склалися сповна ефективні механізми регулювання кредитно-фінансових ринків. Практика переходу України до ринкової економіки наочно показала наявність тенденції використання західних моделей, що є найбільш популярними у всіх сферах господарської діяльності.

Необхідність використання іпотечного досвіду в розвитку іпотечного ринку (а високоорганізована економіка неможлива без широкого використання іпотеки) не підлягає сумніву, але в той самий час треба визнати, що поряд із загальними закономірностями його розвитку в різних країнах існують і певні відмінності, пов'язані із специфікою розвитку економіки в цих країнах.

Період реформ в Україні почався з різкого скорочення державного сектора в економіці через розширення ринкового підприємництва, а також за рахунок приватизації. Це означало руйнування того рівня централізації, який був необхідний для контролю сучасного виробництва навіть в умовах ринкової економіки.

Іншими словами, перехід до ринкової економіки не означає зменшення необхідності державного регулювання, що є системою заходів законодавчого, виконавчого і контролюючого характеру, спрямованою на стабілізацію і пристосування існуючої соціально-економічної системи до умов, що змінюються. Відсутність дієвого правового регулювання іпотеки створила правовий вакуум у регламентації іпотечних правовідносин, що почали виникати на вітчизняних теренах у тісному зв'язку з відносинами кредитування.

У сфері організації та функціонування господарства перехід країни до ринкових відносин вимагає, у свою чергу, приведення законодавства у відповідність до потреб ринкової економіки. Враховуючи економічні закони ринку, саме на кредитну та грошову системи покладено роль ланки, що зв'язує сучасний господарський механізм, забезпечує розвиток економіки країни в цілому.

Всі ці економічні процеси зумовлюють необхідність радикальних структурних та функціональних змін у кредитно-фінансовій сфері.

Однією з важливих передумов іпотечного кредитування — це цивільно-правові заходи здійснення правового регулювання іпотечних відносин. Фахівці в галузі банківської діяльності погоджуються в думці, що створення повноцінного правового захисту розглянутих питань (на сьогоднішній день це насамперед особливо відчутне в такій сфері, як кредитування) є запорукою належного управління економікою держави, побудови механізму сучасної кредитної системи України та якісно впливає на формування правової держави. Виключно законами України встановлюються: засади створення і

функціонування фінансового, грошового, кредитного та інвестиційного ринків; статус національної валюти, а також статус іноземних валют на території України; порядок утворення і погашення державного внутрішнього і зовнішнього боргу; порядок випуску та обігу державних цінних паперів, їх види і типи; Рада НБУ розробляє основні засади грошово-кредитної політики та здійснює контроль за її проведенням. Іпотека як складова ринкового механізму господарювання впливає на розвиток реального сектора економіки, сприяє подоланню низки соціальних проблем, активізує інвестиційні процеси, оскільки за своєю соціально-економічною природою забезпечує «дохідність руху вартості».

Ще 2002 року вийшов Указ Президента України «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні» (від 8 серпня 2002 р. № 625) з метою створення ефективних механізмів розвитку іпотечного ринку, додаткових можливостей для залучення інвестицій у пріоритетні галузі економіки України.

У ньому пріоритетними напрямками діяльності щодо створення та розвитку іпотечного ринку України визначалось:

- формування нормативно-правової бази з питань іпотеки з метою ефективного використання можливостей іпотеки як додаткового джерела залучення коштів для вирішення соціально-економічних проблем;
- створення системи гарантій та прозорих умов діяльності учасників іпотечного ринку, насамперед через запровадження ефективної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, вдосконалення механізмів страхування іпотечних кредитів;
- встановлення видів іпотечних цінних паперів, визначення порядку їх випуску та обігу, забезпечення належного контролю за обігом;
- створення спеціалізованих іпотечних банків та інших установ, які здійснюватимуть діяльність на іпотечному ринку;
- розширення наукових досліджень з проблем іпотеки й іпотечного ринку, підготовка фахівців з питань іпотеки.

Однією з основних цілей банківського кредитування є функціонування будь-яких суб'єктів господарювання, які здійснюють зазначену діяльність, реалізуючи сукупність господарських прав та обов'язків. Значна обмеженість грошових коштів призводить до необхідності надання довгострокових кредитів, які були б мінімально схильні до інфляції і максимально гарантували своєчасність повернення.

Саме до таких кредитів належить забезпечений заставою нерухомості іпотечний кредит.

Незважаючи на відміну в умовах кризи деякими банками програм іпотечно-го кредитування, іпотекою продовжує займатися значна кількість кредитних організацій, з'являються нові програми, у тому числі і складні, наприклад із змінними кредитними ставками. Українські банки, що обіцяли реанімувати кредитування весною 2010 року, почали поступово позичати грошовими коштами позичальників. Банкіри роблять ставку на фінансування підприємств і вибірково кредитують населення.

Кризові явища стали причиною посилення вимог до позичальника, що виразилося, перш за все, у збільшенні первинного внеску, багато банків розробили свої методи оцінки кредитоспроможності позичальника.

Розробка реалістичної та ефективної концепції виходу з економічної кризи, безумовно, потребує адекватної правової дії на економічні відносини, оскільки лише право є тим єдиним інструментом, здатним врегулювати провідні сфери життя суспільства. Логічна послідовність у розгляді права та економіки це «від загального до часткового», іншими словами, вирішення конкретних питань на основі результатів аналізу загальніших та універсальних. Так, дослідження суті застави в цілому й іпотеки зокрема неможливо без розгляду суті кредиту «як певних благ, наданих у тимчасове користування (у борг). Таке розуміння кредиту робить його не лише конкретним, легко вимірюваним і зрозумілим практиками-економістами, а й більш науковим» [1].

Найповніше основоположне правило кредитування відображає слово «довіра» (від лат. *credo* — віра).

Для забезпечення ширшого погляду на цю категорію пропонується назвати основоположним принципом кредитування словосполучення «довіра — відповідальність», яке глибше за змістом порівняно з фінансовим поняттям «кредитоспроможність».

У цьому плані цілком зрозуміла і розбіжність ряду вчених з проф. Ф. Фукуямой, який зазначав, що довіра — це «іпотечний продукт соціальних норм» [2].

Однак подальший розвиток іпотечного ринку неможливий лише на основі категорій «довіра», «відповідальність», оскільки сьогодні (втім, як і завжди) одним із головних завдань для кредитора є необхідність мінімізації ризику, забезпечення надійності повернення коштів.

Серед юридичних категорій поняття «ризик» є найбільш дискусійним, оскільки воно надзвичайно багатогранне і використовується як у побуті, так і в понятійному апараті ряду наук [3].

У Стародавньому Римі категорія «ризик» (*periculum*) використовувалася в приватному праві і згадується у зв'язку з морською позикою, зберіганням, а також «відстроченням на чийсь ризик», ризиками експедитора тощо [4].

У сучасному зарубіжному законодавстві термін «ризик» має важливе значення. Так, наприклад, у ЦУ Німеччини § 1286 передбачає обов'язок розірвання договору в разі ризику стягнення, а у французькому Цивільному кодексі міститься положення про «ризикові договори», яким присвячений повністю титул XII Кодексу.

Слід зазначити, що ризик у договорі це, перш за все, облік та економічна оцінка вірогідності певних юридичних наслідків. Наприклад, сьогодні ризик при укладанні іпотечних кредитів пов'язаний з нестабільністю валюти і залежить від того, якій валюті віддана перевага.

У цьому плані, як вірно зазначив В. В. Рассудовський, термін «ризик» означає певні явища, настання яких призводить до майнових втрат [5].

Аналізуючи різні підходи до розуміння даної проблеми в цивільному праві, розгляд ризику як суб'єктивної категорії, яку відстоювали С. М. Братусь

і В. А. Ойгензіхт, і як об'єктивної категорії, причіниками якої були Я. М. Магазінер, В. П. Грібанов, В. В. Рассудовський, О. А. Красавчиков і ряд інших, Ф. А. В'ячеславов підтримував причіників його об'єктивного розуміння [6].

Однак у той самий час він цілком правильно акцентує увагу на твердженнях О. А. Красавчикова, який вважав, що поняття «ризик» тісно пов'язане з поняттям «юридичні наслідки», яке включає рух правовідношення в цілому (виникнення, зміна, припинення), але також і динаміку його окремих елементів, зокрема розвиток суб'єктивного права від правомочності до права вимоги [7].

Формулюючи поняття «ризик» у цивільному праві як «можливі невігідні наслідки», дану категорію можна використовувати при аналізі всіх без винятку інститутів цивільного права, і таке його розуміння значною мірою узгоджується з дослідженнями економічної науки.

В умовах економічної кризи зведення ризику до мінімуму при іпотечному кредитуванні (як, втім, і в будь-якому іншому) безпосередньо залежить від правильної оцінки кредитоспроможності позичальника.

Р. Саватьє зазначав, що слово «кредит» виражає довіру і користуватися такою довірою є перевагою, доступною лише справним боржникам. Ця перевага означає кредитоспроможність особи, що має велике економічне значення. «Якщо позика надається на тривалий строк, то невизначеність майбутнього зазвичай спонукає кредитора, особливо якщо це банкір, надавати кредит лише за наявності відповідного забезпечення» [8].

Кредитоспроможність — це наявність передумов для одержання позичок, спроможність повернути їх. Безумовно, що це визначення досить розроблене і діє вже система методів оцінки кредитоспроможності позичальника.

Складність такої оцінки в умовах економічної кризи пов'язана з цілим рядом чинників, тому кредитні організації, виходячи з їх аналізу, розглядають питання про доцільність співпраці й фінансування клієнта.

З розвитком іпотечного кредитування кредитні організації намагаються структурувати управління кредитним ризиком так, щоб цією роботою займалася не одна людина, думка якої за оцінкою рейтингу позичальника досить суб'єктивна, а по можливості, залежно від масштабів діяльності, окремий структурний підрозділ, сектор, відділ, управління.

Безперечно, що оцінка рейтингу позичальника багато в чому залежить від його реального фінансового стану [9].

Згідно з положенням НБУ «Про порядок формування та використання резерву для відшкодування можливих витрат за кредитними організаціями банків» (від 6 липня 2000 р.) вимоги щодо оцінювання фінансового стану позичальника, рекомендовані НБУ, є мінімально необхідними, — це основні економічні показники його діяльності: платоспроможність, фінансова стійкість, рентабельність (у динаміці), обіг за рахунком, склад та динаміка дебіторсько-кредиторської заборгованості.

Для того, щоб оцінити фінансовий стан позичальника — фізичної особи, треба також врахувати: соціальну стабільність клієнта, а це наявність власної

нерухомості, рухомого майна, цінних паперів, постійної роботи; сімейний стан; вік, здоров'я клієнта; доходи і витрати клієнта в минулому та своєчасність їх погашення і процентів з них, а також користування іншими банківськими послугами; зв'язки клієнта в діловому світі тощо [10].

О. В. Бермічева відзначає також такі додаткові критерії оцінювання, як коефіцієнт платоспроможності позичальника (КПП), коефіцієнт платоспроможності сім'ї (КПС), коефіцієнт забезпечення (КЗ), наявність власної нерухомості (ВН), наявність постійної роботи (ПР), а також різні методи перевірки кредитоспроможності позичальника за бальною системою [11].

Проте слід визнати, що навіть найдосконаліші показники кредитоспроможності, засновані на аналізі за минулий період, схильні до впливу інфляції і не можуть гарантувати точність оцінки, тому в будь-якому разі при укладанні іпотечного договору ризик для кредитора неминучий.

Якщо питання про ризик кредитора при різних видах кредитування в науковій літературі розглядається досить широко і в різних аспектах, то проблема втрати житла при неможливості подальшої виплати по кредиту боржником практично не досліджена.

Втім цьому є пояснення: в Україні іпотечний ринок сформувався не так давно, і при відносно стабільному розвитку економіки ця проблема не була такою актуальною. Сьогодні ж йдеться про трагедії для багатьох сотень сімей, які практично в безвихідному становищі.

Виходячи із «соціалістичного минулого», багато хто психологічно не готовий до того, що їм не буде надана допомога з боку держави.

Однак навіть у таких країнах, як, наприклад, США, де в законодавчому порядку передбачалися різні пільги позичальникові, щоб той міг виконати зобов'язання, економічна криза внесла свої корективи, незважаючи на розвинену систему страхування і кредитні історії, що дозволяють уникнути ризику при кредитуванні.

Значну втрату понесла вся система страхування, де страхування кредитів у системі іпотечного кредитування США має велике значення. Цим страхуванням займалися як державні, так і приватні компанії. Залежно від організацій, які страхують кредит, іпотеки підрозділялися на три види. Перш за все це звичайні іпотеки, які страхуються приватно. Іпотеки інших видів застраховані Федеральним управлінням житлового будівництва, а також Відомством у справах ветеранів [12].

Безумовно, всі ці заходи дійсно можуть сприяти подальшому розвитку іпотечного кредитування та якоюсь мірою гармонізувати відносини кредитора і позичальника, проте законодавець не може ставити кредитора в такі умови, коли йому буде просто не вигідно видавати кредити [13].

Основні вимоги до іпотечних кредитів затвердила Наглядова рада Державної іпотечної установи 16 вересня 2005 року. Вони встановлюють уніфіковані та прозорі вимоги до іпотечних угод, позичальників, предмета іпотеки, його оцінки, впроваджують надійні та прозорі процедури надання, рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів.

Варто зазначити, що після прийняття Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» [14] та внесення останніх змін відповідно до Закону України від 15 грудня 2008 року № 320-IV виникли суперечності та неузгодженості. Так, терміни «іпотечний кредит» та «договір про іпотечний кредит» було замінено термінами «іпотечний борг» та «договір про іпотечний борг».

На думку Н. М. Квіт, поняття «іпотечний борг», дане у ст. 1 Закону «Про іпотечне кредитування...», і його тлумачення у ст. 2 цього самого Закону необхідно замінити на поняття, тотожне за змістом, — «іпотечний кредит», оскільки воно акцентує увагу на особливому характері основного зобов'язання — його грошовому виразі [13].

Іпотечне кредитування є важливим елементом ринкової економіки, успіх його розвитку в Україні можливий за умови врахування суб'єктами іпотечних відносин двох, на наш погляд, важливих чинників: це відсутність у комерційних банків можливості видавати позики на довготривалі строки (понад 30 років, передбачених законодавством) і низькі доходи в переважній масі населення.

Явним недоліком є відсутність ринкової інфраструктури, спеціальних інвестиційних та іпотечних технологій. Необхідно також удосконалити житлово-інвестиційне законодавство, створити нормативну базу для надійного захисту суб'єктів іпотечних відносин.

Однак все-таки, навіть у сьогоднішніх, дуже складних економічних умовах, можливість використання іпотеки досить велика.

При цьому необхідно використовувати для цього всі можливості.

Так, наприклад, ще в докризовий період С. К. Харічков і О. Р. Губанова розглянули доцільність залучення іпотеки до системи формування інвестиційного фундаменту інноваційних перетворень у сфері поведження з техногенними ресурсами.

Для усвідомлення переваг упровадження іпотечного кредитування у сфері поведження з техногенними відходами (а це одна з найважливіших екологічних проблем для низки міст і сіл України) важливим питанням є розуміння дії іпотечної системи, тобто взаємозв'язку структурних та організаційно-правових елементів, що забезпечують ефективну рухомість вартості упродовж тривалого часу [15].

Аналіз економічних процесів, що відбуваються в умовах пошуку виходу з економічної кризи, говорить про насущну необхідність радикальних структурних і функціональних змін у кредитно-фінансовій сфері.

У першу чергу необхідне приведення законодавства у відповідність до потреб ринкової економіки. Враховуючи економічні закони ринку, саме на банківську, кредитну та грошову системи покладено роль ланки, що зв'яже сучасний господарський механізм, забезпечує розвиток економіки в цілому.

### Література

1. Євтух О. Т. Кредит як соціально-економічне явище / О. Т. Євтух // Фінанси України. — 2006. — № 3. — С. 16.

2. Фукуяма Ф. Великий разрыв : [пер. с англ.] / Ф. Фукуяма. — М. : АСТ, 2001. — С. 74–75.
3. Курс экономической теории : учеб. / Под ред. М. Н. Чепурина, Е. А. Кисилёвой. — К., 1999.
4. Ойгензихт А. А. Проблема риска в гражданском праве (часть общая) / А. А. Ойгензихт. — Душанбе: Ирфон, 1972. — С. 7.
5. Братусь С. Н. Юридическая ответственность и законность (очерк теории) / С. Н. Братусь. — М. : Городец, 2001. — С. 154–186.
6. Комаров А. С. Ответственность в коммерческом обороте / А. С. Комаров. — М. : Юрид. лит., 1991. — С. 65.
7. Дождѣв Д. В. Римское частное право : учеб. [для вузов] / Д. В. Дождѣв ; Под ред. В. С. Нерсисянца. — М. : Норма, 1997. — С. 500.
8. Рассудовский В. В. Вопрос об имущественном риске в гражданском праве / В. В. Рассудовский // Советская юстиция. — 1963. — № 8. — С. 27.
9. Вячеславов Ф. А. Распределение рисков: понятие и значение в гражданском праве / Ф. А. Вячеславов // Вестник МГУ. Серия 11, Право. — 2007. — № 4. — С. 76.
10. Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве / О. А. Красавчиков // Красавчиков О. А. Категории науки гражданского права : в 2 т. — Т. 2. — М. : Статут, 2005. — С. 76.
11. Саватье Р. Теория обязательств: Юридический и экономический очерк / Р. Саватье. — М. : Прогресс, 1972. — С. 235–236.
12. Бухтин М. А. Управление кредитным риском банка: понятия ожидаемых и непредвиденных потерь / М. А. Бухтин // Деньги и кредит. — 2008. — № 5. — С. 19–31.
13. Банківські операції : підруч. / [А. М. Мороз, М. І. Савлук, М. Ф. Пуховкіна та ін.] ; за ред. А. М. Мороз. — [2-ге вид., випр. і доп.]. — К. : КНЕСУ, 2002. — С. 146.
14. Бермічева О. В. Визначення рейтингу кредитоспроможності позичальників / О. В. Бермічева // Наше право. — 2007. — № 3. — С. 76.
15. Павлов П. США: Система ипотечного кредитования в жилищной сфере / П. Павлов // Закон. — 1995. — № 1. — С. 118–119.
16. Квіт Н. М. Цивільно-правове регулювання іпотечного кредитування в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Н. М. Квіт. — К., 2010. — С. 3.
17. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати : Закон України // Відомості Верховної Ради України. — Офіц. вид. — 2004. — № 1. — Ст. 1.
18. Харічков С. К. Іпотека як інструмент мобілізації інвестиційних потоків у сфері освоєння техногенно-ресурсного потенціалу України / С. К. Харічков, О. Р. Губанова // Фінанси України. — 2006. — № 3. — С. 31.

### Анотація

*Кізлова О. С.* Іпотечне кредитування як складова економічної стабільності. — Стаття.

У даній статті розглянуті основні положення іпотеки як складової економічної стабільності держави. Встановлено, що однією з важливих передумов іпотечного кредитування — це цивільно-правові заходи здійснення правового регулювання іпотечних відносин, іпотека як складова ринкового механізму господарювання впливає на розвиток реального сектора економіки, сприяє подоланню низки соціальних проблем, активізує інвестиційні процеси.

*Ключові слова:* іпотека, рухоме майно, нерухоме майно, іпотечне кредитування.

### Аннотация

*Кизлова О. С.* Ипотечное кредитование как составляющая экономической стабильности — Статья.

В данной статье рассмотрены основные положения ипотеки как составляющей экономической стабильности государства. Установлено, что одним из важнейших условий ипотечного кредитования являются гражданско-правовые меры осуществления правового регулирования ипотечных

отношений, ипотека как составляющая рыночного механизма хозяйствования влияет на развитие реального сектора экономики, способствует преодолению ряда социальных проблем, активизирует инвестиционные процессы.

*Ключевые слова:* ипотека, движимое имущество, недвижимое имущество, ипотечное кредитование.

### Summary

*Kizlova O. S. Mortgage crediting as constituent of economic stability — Article.*

In this article substantive provisions are considered as to making economical stability of the state. It is set that one of major terms of the mortgage crediting is grazhdansko- legal measures of realization of the legal adjusting of mortgage relations, mortgage as a constituent of market mechanism of management influences not development of the real sector of economy, instrumental in overcoming of row of social problems, activates investment processes.

*Keywords:* mortgage, personal chattels, real estate.

УДК 347.822.31:341.221.23

*Т. В. Аверочкина*

## ПРИЛЕГЛІ ЗОНИ: ІСТОРІЯ, ПЕРСПЕКТИВИ УКРАЇНИ ТА ДЕЯКІ АСПЕКТИ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ЮРИСДИКЦІЇ

**Постановка проблеми.** Вже доволі тривалий період у вітчизняній морській періодиці обговорюється можливість встановлення Україною прилеглої зони. Цей вид морських просторів вперше отримав міжнародне визнання на Першій Конференції ООН з морського права у 1958 році та норми про його правовий статус і режим діяльності в ньому було закріплено у Конвенції про територіальне море та прилеглу зону [1].

**Аналіз останніх досліджень.** У вітчизняній літературі питання встановлення прилеглих зон Україною розглядаються нечасто (О. М. Ніколаєв). Публікації, в основному, стосуються політичного аспекту здійснення юрисдикції держави над цим простором, проте ґрунтовний правовий аналіз історії становлення правового забезпечення функціонування органів держави в цьому просторі в них не здійснювався. Не піддавалося дослідженню й історичне підґрунтя здійснення адміністративної юрисдикції в прилеглих зонах. Тому метою цієї статті є розгляд історичного розвитку такої категорії морських просторів, як прилегла зона, перспектив встановлення такої зони Україною та деяких аспектів здійснення адміністративної юрисдикції України в цьому просторі.

**Виклад основного матеріалу.** На початку дослідження звернемося до історії встановлення прилеглих зон до середини ХХ століття, адже цей екскурс має допомогти визначити та краще зрозуміти їх правову природу, а також підстави здійснення в них юрисдикції прибережних держав.

Як зазначає О. М. Ніколаєв, «під спеціальними (або суміжними) зонами зазвичай розуміються простори моря певної довжини, які розташовані за межами територіальних вод і в яких держави здійснюють спеціальні права (рибальські,