

Ягупова К.А.

ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Одна з основних конституційних гарантій держави – створити умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло або придбати його у власність. Сьогодні таку гарантію можна реалізувати здебільшого шляхом залучення громадянами довгострокових кредитів у банках. Тому зниження вартості іпотечних позичок і є таким шляхом, що зробить житло доступним для широких верств населення.

Цей напрям банкової діяльності за участі держави у розв'язанні важливої соціальної проблеми є досить новим і водночас популярним серед населення, чим і зумовлена актуальність даного дослідження. Як створити оптимальні умови для клієнтів – фізичних осіб, які інструменти здешевлення іпотечних кредитів застосувати, щоб досягнути позитивних результатів, - ці питання і є предметом авторського дослідження.

Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується існуванням ряду проблем, що не дозволяють повною мірою використовувати іпотеку як гарантію своєчасного повернення банківських позик і не сприяють розвитку іпотечного кредитування.

Незважаючи на певні позитивні зрушення, правова база стосовно іпотеки залишається недосконалою. Про недосконалість правової бази свідчать відсутність єдиних системоутворюючих принципів. Фактично в основу чинного правового регулювання іпотеки все ще покладена концепція захисту прав боржника, що підвищує кредитні ризики банків і не стимулює до розширення фінансування громадян та суб'єктів підприємницької діяльності під заставу нерухомості. Відсутність у іпотечних кредиторів стабільних гарантій захисту їх законних прав та інтересів істотно стримує процеси довгострокового фінансування.

Сьогодні в Україні немає єдиної централізованої і доступної громадськості системи реєстрації прав власності та обтяжень на нерухоме майно. Відтак кредитор не має юридичних гарантій щодо однозначного встановлення права власності позичальника та наявних обтяжень на запропоноване для передачі в іпотеку нерухоме майно. При відсутності централізованої системи реєстрації прав власності та обтяжень в Україні не існує системи реєстрації іпотек та інших обтяжень нерухомого майна. Таким чином, кредитор не може бути впевнений у пріоритетності свого права вимоги щодо звернення стягнення на предмет іпотеки в разі невиконання боржником основного зобов'язання. Фактично кредитор неспроможний виявити всі існуючі обтяження на ліквідність та реалізаційну ціну предмета іпотеки.

Як показує світовий досвід, система державної реєстрації прав власності та обтяжень на будь-яке нерухоме майно, в тому числі на землю, є ефективною лише за умови її здійснення в межах єдиного реєстру. В Україні дії урядових установ спрямовані на створення систем реєстрації прав власності та обтяжень, які базуються окремо на нерухомості і окремо на землі, причому в обох випадках декларується створення єдиного реєстру державної реєстрації прав власності та обтяжень на нерухоме майно в Україні. Якщо події будуть розвиватися таким чином, то в Україні буде реальним існування дорогих і складних систем окремої реєстрації землі та окремої реєстрації нерухомості, що розташована на ній.

Створення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно насамперед сприятиме:

- підтримці гарантій прав на нерухоме майно та встановлення щодо них обтяжень;
- у разі прийняття відповідних законодавчих актів щодо оподаткування нерухомості, створенню інформаційної основи для такого оподаткування;
- додатковій безпеці кредитів та розвитку інвестиційної діяльності;
- ефективному обліку нерухомого майна та прозорості укладання угод щодо такого майна;

В Україні існує нагальна потреба у створенні та дії системи державної реєстрації прав власності на нерухоме майно та її законодавчому урегулюванні. Ця система є принципово важливим елементом у сфері правового регулювання іпотеки і дозволить на засадах прозорості, загальної доступності і відкритості встановлювати пріоритет прав та вимог іпотечних кредиторів щодо переданого в іпотеку нерухомого майна на підставі факту державної реєстрації іпотеки.

За умови відсутності в Україні системи державної реєстрації прав власності на нерухоме майно до передачі нерухомого майна в іпотеку застосовуються, по суті, ті самі правила, що й до застави будь-яких інших видів рухомого майна. При цьому не враховується принципова різниця між нерухомим і рухомим майном, яка полягає в тому, що права власності на об'єкти нерухомості, на відміну від більшості рухомих речей, мають бути належним чином зареєстровані у єдиному державному реєстрі прав на нерухомість, що зумовлює особливості розпорядження ними, зокрема при передачі в заставу чи відчуженні. У результаті правовий режим іпотеки фактично не відрізняється від правового режиму застави рухомого майна, що не створює для іпотеки більше юридичних гарантій і менше ризиків порівняно із заставою іншого, менш ліквідного рухомого майна.

Законом України „Про іпотеку” певною мірою надано системності у підході до визначення концепції нерухомого майна як предмета іпотеки. Ним встановлюється, що предметом іпотеки може бути нерухоме майно за наступних умов:

- нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності чи праві господарського відання (проте право господарського відання – термін, що не вживається у Цивільному кодексі України, який вступив в силу разом із Законом „Про іпотеку”), якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа, організація;
- нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення;

– нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений в натурі об'єкт права власності.

Існуюча сьогодні процедура звернення стягнення на предмет іпотеки за рішенням суду чи виконавчого напису нотаріуса є вкрай малоефективною, непередбачуваною, довготривалою і витратною для кредитора, потребує нових механізмів швидкого розгляду випадків, пов'язаних із невиконанням кредиту та зверненням стягнення на предмет іпотеки. Процесуальне законодавство дає підстави нескінченно затягувати процедуру задоволення вимог кредиторів за рахунок предмета іпотеки в межах судового та виконавчого провадження. Неспроможність кредитора швидко реалізувати предмет іпотеки в разі порушення частини кредитних ресурсів, які формуються в банку, в тому числі за рахунок залучених коштів вкладників. Тому варто розробити та прийняти спеціальні положення у законодавстві, які б детально урегулювали спосіб позасудового вирішення питання про звернення стягнення на предмет іпотеки, передбачивши можливість та процедури примусового управління нерухомістю чи примусового продажу з публічних торгів.

Необхідно також вирішити питання і процедури виселення мешканців із житлового приміщення, на яке звертається стягнення за іпотечним договором. У цьому випадку йдеться як про захист прав кредиторів-обов'язок мешканців на вимогу кредитора звільнити житло протягом розумного часу для можливості його реалізації кредитором, так і про захищеність боржника – надання йому соціального житла, встановлення чітких строків повернення йому справно сплачених ним платежів по кредиту. Всі ці положення потребують законодавчого вирішення поряд з іншими питаннями. Розв'язання цієї проблеми має бути комплексним, бо здійснюючи юридичне закріплення прав сторін іпотечних правовідносин, необхідно зважати на існуючі соціальні проблеми та шляхи їх подолання.

Для залучення довгострокових коштів на ринок іпотечного кредитування необхідне існування вторинного іпотечного ринку. Іпотечні облігації необхідні банкам для акумуляції довгострокових та дешевих коштів, які мають пенсійні фонди, страхові компанії та ін.

Функціонування нових фінансових інструментів мають ввести забезпечені іпотекою зобов'язання у вільний господарський обіг з метою підвищення ліквідності операцій іпотечного кредитора та запровадження дієвих механізмів довгострокового рефінансування.

У Законі України „Про іпотеку” є норма, яка дозволяє забезпечувати заставними випуск іпотечних цінних паперів. Цим же Законом визначено види іпотечних цінних паперів – іпотечний сертифікат та іпотечна облігація, які емітуються банками і фінансовими установами, що відповідно до закону мають право на здійснення такого виду діяльності. Однак, з чинних положень не впливає, як відбуватиметься функціонування вторинного іпотечного ринку цих цінних паперів. Первинний продаж, коли імітент продає ці папери інвестору, врегульовано, але не передбачено подальшого механізму переходу власності.

Також прийнято Закон „Про іпотечні цінні папери”. Цим законом, крім введення механізму існування вторинного іпотечного ринку, встановлені жорсткі вимоги до емітентів іпотечних цінних паперів. Сьогодні кожний комерційний банк може випускати облігації, продавати їх учасникам фондового ринку і спрямовувати отримані кошти на надання іпотечних кредитів. Законом також встановлені умови, за яких для інвестора покупка іпотечних цінних паперів будь-якого банку буде менш ризиковою, ніж придбання звичайних облігацій того ж банку. Іпотечні цінні папери, які емітує банк, мають бути забезпечені не активами банку взагалі, а конкретними іпотечними активами. У випадку банкрутства банку, ці активи відокремлюються та йдуть на погашення виключно іпотечних облігацій. Для того щоб це мало практичне втілення, потрібні спеціальні нормативи НБУ. Банки повинні вести окремий облік по активах, якими забезпечені іпотечні цінні папери. Розвиток вторинного іпотечного ринку дозволить не тільки залучити довгострокові кошти, а й знизити вартість кредитів.

Крім існування загальних проблем іпотечного кредитування, існують проблеми, які є специфічними для його різних видів: житлового іпотечного кредитування, кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення тощо.

На стримування розвитку житлового іпотечного кредитування впливає також обмежений платоспроможний попит населення. Низькі обсяги і невисока якість нового житлового будівництва зумовлюють недостатність пропозицій і високу вартість квартир на ринку житла. Має місце нерозвиненість інфраструктури ринку житла і житлового будівництва. Традиційними учасниками житлового ринку є будівельні компанії, банки, виробники будівельних матеріалів, страхові компанії, ріелторські контори та агентства з оцінки нерухомого майна. При фактичній присутності цих структур на ринку житла не налагоджена технологічна схема їхньої взаємодії і, як наслідок, невисока ефективність системи в цілому, завищені витрати при здійсненні угод.

Виконання банками вимог НБУ дає змогу позичальнику з'ясувати сукупну вартість споживчого кредиту конкретного банку, порівняти умови кредитування, які пропонують різні банки, та визначитися з оптимальним для себе варіантом отримання позички.

У 2006р Державній іпотечній установі було надано державну гарантію, аби забезпечити виконання нею зобов'язань за запозиченнями, які вона здійснює з метою рефінансування іпотечних кредиторів (банків і позабанківських фінансових установ).

Серед першочергових заходів щодо проведення операцій із рефінансування за рахунок коштів, залучених під державну гарантію, Державна іпотечна установа запровадила Індекс іпотечного кредитування. Цей захід покликаний роз'яснити населенню умови іпотеки, зокрема ефективної відсоткової ставки.

Із вересня минулого року Державною іпотечною установою запроваджено два індекси: Ринковий індекс іпотечного кредитування та Індекс іпотечного кредитування ДІУ.

1. Ринковий індекс іпотечного кредитування – це середнє значення ефективних відсоткових ставок (сукупних щомісячних витрат позичальника за користування кредитом: відсотків, комісій тощо) за іпотечними житловими кредитами, які надаються банками фізичним особам у гривнях.

Цей індекс розраховується Державною іпотечною установою щомісячно на підставі інформації Української національної іпотечної асоціації щодо банків, котрі є її членами (ТОП-10 іпотечних кредиторів), для порівняння умов іпотечного кредитування на ринку та умов, пропорованих Державною іпотечною установою.

2. Індекс іпотечного кредитування ДІУ – це середнє значення ефективних відсоткових ставок за іпотечними житловими кредитами, які надають банки – партнери Державної іпотечної установи в гривні за її Стандартами надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів.

Формула розрахунку Індексу іпотечного кредитування ДІУ затверджена рішенням і має такий вигляд:

$$ІІК = \frac{N1+N2+...+Nn}{n},$$

де ІІК – Індекс іпотечного кредитування;

N – ефективна відсоткова ставка за кредитами, які надають банки;

n – кількість банків, інформація що-до котрих береться до розрахунку.

Аби стимулювати банки до здешевлення кредитів, Державна іпотечна установа щомісячно проводить рейтингування банків партнерів за найнижчою ефективною ставкою кредитування, результати якого розміщуються на офіційному веб-сайті ДІУ: www.ipoteka.gov.ua.

Запровадивши ці індекси, Державна іпотечна установа не перебирає на себе обов'язок банків щодо надання споживачам вичерпної інформації про сукупну вартість кредиту, а дає змогу потинційним позичальникам орієнтуватися в умовах іпотечного кредитування, які існують на ринку та пропонуються різними банками.

Аналізуючи взагалі існуючі проблеми іпотечного кредитування в Україні, необхідно зробити наступні висновки: нестабільне становище в економіці у зв'язку з виникненням кризи в усіх галузях, у тому числі банківській та фінансовій, не тільки не поліпшали стан іпотечного кредитування, але й поглибшили його проблеми. Українські комерційні банки, нажаль, невзможі суперечити ситуації, що склалася у країні та на цей період припинили діяльність у цьому напрямку. В умовах кризи також дуже знизилась платежеспособність населення, що теж являє негативну тенденцію в розвитку іпотеки. Насамперед, тільки НБУ разом з урядом у зможі дати необхідний розвиток подій, що допоможуть комерційним банкам "стати на ноги" та продовжити розвиток іпотечного кредитування в Україні.

Джерела та література

1. Цивільний Кодекс України//Вісник Верховної Ради. – 2003. – №40-44.
2. Закон України „Про іпотеку”// Вісник Верховної Ради. – 2003. – №38.
3. Волков С. Шемшученко Г. Перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні//Вісник НБУ.– 2003. – №6.
4. Любунь О.С. Кіреєв О.І. Домрачов В.М. Іпотечне кредитування: теоретичні основи іпотеки, інструменти, моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва. Навч. посібник.-2-ге вид., перероб. і доп. – К.: Вид-во Європ. ун-ту, 2006.
5. К.Шевченко В.Конопльов Індекс іпотечного кредитування як інструмент здешевлення іпотечних кредитів.// Вісник НБУ. – 2008. – №5.