

УДК 336.77:332.2](477)

ФУНКЦІОНУВАННЯ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Б. Гнатківський

Львівський національний університет імені Івана Франка

Розглянуто функціонування системи іпотечного кредитування як сукупності взаємопов'язаних складових елементів (об'єктів, суб'єктів, інструментів) іпотечного кредитування, які взаємодіють на засадах іпотечних принципів і нормативно-правового забезпечення. Внесено пропозиції щодо вдосконалення правового, нормативного та інформаційного забезпечення іпотечного кредитування.

Ключові слова: об'єкти іпотечного кредитування, суб'єкти іпотечного кредитування, принципи іпотечного кредитування, правове, нормативне, інформаційне забезпечення іпотечного кредитування.

Іпотечне кредитування є важливим чинником стимулювання економічного розвитку, сучасним фінансовим методом, ефективне використання якого забезпечить збільшення поступлень інвестицій в економіку України. Як свідчить зарубіжний досвід, воно сприяє об'єднанню ринків нерухомості, фінансових послуг, фондового ринку та ряду суміжних ринків, реформі в промисловому та аграрному секторах економіки. Щодо житлового інвестування, то іпотека є найбільш ефективним механізмом розв'язання житлових проблем населення. Розвиток системи іпотечного кредитування дає змогу активізувати сукупний попит, знизити рівень безробіття, забезпечити зростання національного доходу та ВВП, розв'язати низку актуальних соціально-економічних проблем суспільства, прискорити економічний розвиток країни.

На сучасному етапі основним напрямом реформування економіки України визначено побудову таких ринкових відносин, які передбачають широке застосування іпотечного кредитування.

Теоретичні аспекти іпотечних відносин та іпотечного кредитування досліджувались багатьма зарубіжними і вітчизняними економістами.

Основні напрями розвитку іпотечних відносин та іпотечного ринку досліджено в працях відомих зарубіжних вчених: С. Роуза, М. Левіна, Д. Ван-Хуза, Р. Страйка, І. Телгарського, М. Равіса, Дж. Фрідмана, Н. Ордуєя, Ф. Фабозці, російських економістів Н. Зеленкової, Г. Циліної, А. Ужегова, В. Кудрявцева, О. Кудрявцевої, М. Логінова та ін.

Вивченню проблеми іпотечного кредитування присвячені дослідження українських вчених, таких як О. Євтух, В. Кравченко, В. Лагутін, К. Паливода, П. Єщенко, С. Кручок, І. Пучковська, М. Дем'яненко та багато інших. Ними вивчено сутність іпотеки та іпотечного ринку, функції та роль основних суб'єктів іпотеки, моделі організації іпотечного кредитування, страхування ризиків, притаманних іпотечному кредитуванню, тощо.

Оскільки в останні роки нарощування обсягів іпотечного кредитування в Україні відбувалось швидкими темпами, то це потребувало ефективно діючої системи іпотечного кредитування. З урахуванням наведеної інформації метою даної статті є визначення основних засад функціонування системи іпотечного кредитування та внесення пропозицій щодо її удосконалення.

Поняття система є одним з ключових філософсько-методологічних і спеціально-наукових понять. Термін “система” (від грецького – поєднання, утворення) – сукупність визначених елементів, між якими існує закономірний зв'язок чи взаємодія. Зміст системи визначається якісними характеристиками елементів, що її утворюють.

Щодо системи іпотечного кредитування, то, на нашу думку, доцільно її розглядати як сукупність взаємопов'язаних складових елементів (об'єктів, суб'єктів, інструментів) іпотечного

кредитування, які функціонують на основі іпотечних принципів та нормативно-правового забезпечення. В цілому ефективність функціонування системи іпотечного кредитування залежить від взаємозв'язку та взаємного впливу усіх цих складових елементів (рис. 1).

Чільне місце в системі іпотечного кредитування займають об'єкти.

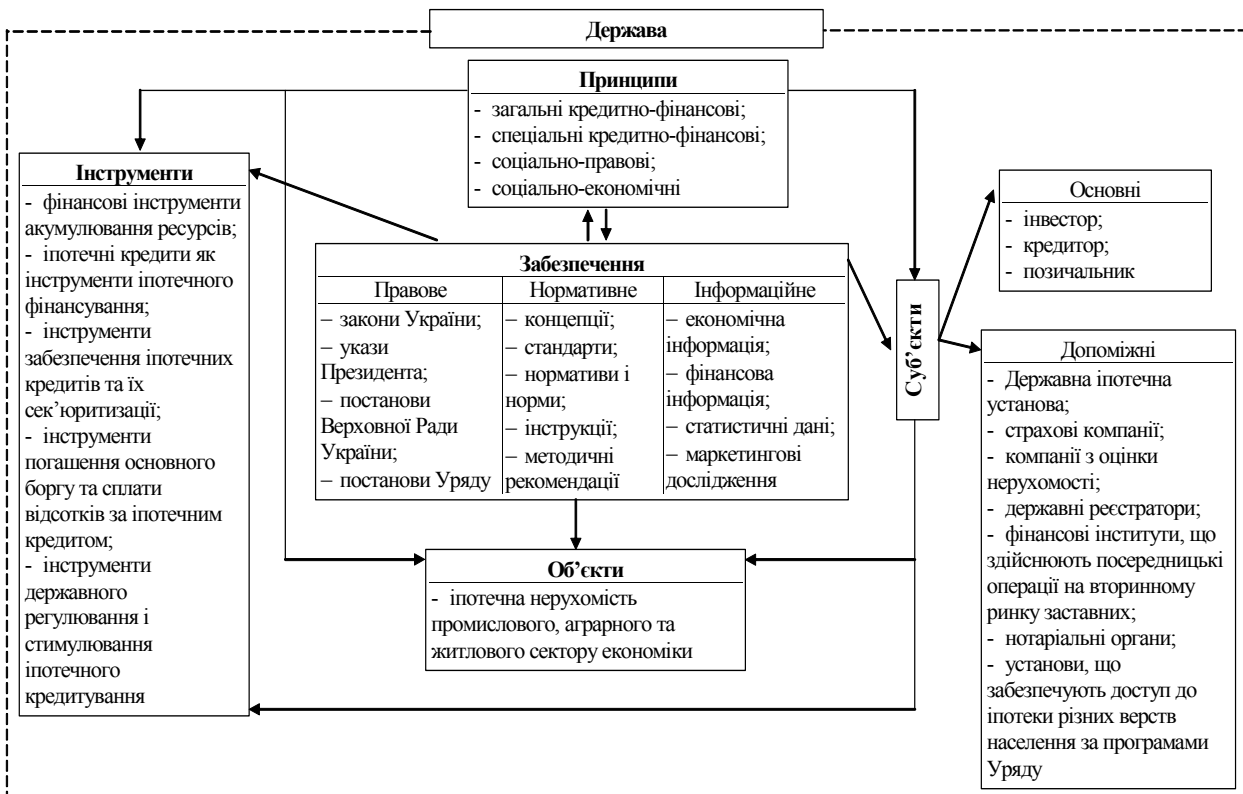


Рис. 1. Система іпотечного кредитування

Джерело: Складено автором.

Об'єктом іпотечного кредитування є іпотечна нерухомість промислового, аграрного та житлового сектора національної економіки. При іпотечному кредитуванні довгостроковий кредит надається позичальнику на будівництво або придбання у власність предмета іпотеки з подальшим підприємницьким його використанням.

Відповідно до ст. 5 Закону України “Про іпотеку” предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов:

- нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи 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 у натурі об'єкт права власності [7].

Відповідно до Закону України “Про іпотеку” під нерухомим майном (нерухомістю) розуміють земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Правовий режим нерухомого майна поширюється на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти [7].

Досить широкий перелік предметів іпотеки дозволяє зацікавити банки у видачі кредиту.

Вважаємо, що в Україні право оренди також може бути предметом іпотеки в якості забезпечення виконання зобов'язань орендаря перед третіми особами. Право оренди може передаватись в заставу банку або іншим спеціалізованим організаціям, які здійснюють заставні операції. При заставі права оренди орендар зберігає орендні права (право користування

орендованою нерухомістю) на весь термін дії іпотечних відносин відповідно до умов договору оренди. Крім того, орендар має можливість відчужувати свої права оренди з переведенням свого боргу за зобов'язаннями, що забезпечені заставою, на набувача орендних прав. Про своє рішення орендар повинен попередньо повідомити орендодавця.

Таким чином, на нашу думку, речові права на нерухомість можуть використовуватись в якості забезпечення виконання зобов'язань.

Об'єкти іпотечного кредитування тісно взаємопов'язані із суб'єктами іпотечних відносин. Використовуючи об'єкти іпотечного кредитування як предмет застави, суб'єкти іпотечного кредитування вступають в іпотечні відносини.

Суб'єктами вітчизняної іпотеки будемо вважати осіб (учасників), які діють в системі іпотечного кредитування. Їх можна розділити на дві групи: основні і допоміжні (ті, які обслуговують іпотеку).

До основних суб'єктів належать:

– позичальник (іпотекодавець) – особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель (особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання зобов'язання іншої особи-боржника) (ст. 1 Закону України “Про іпотеку”) [7];

– кредитор (іпотекодержатель) – особа, яка надає позичальнику у встановленому законом порядку іпотечний кредит. Кредиторами виступають іпотечні банки, спеціальні іпотечні компанії, комерційні банки;

– інвестори – особи, які проводять перерозподіл фінансових ресурсів через механізм купівлі-продажу цінних паперів, забезпечених заставними.

Допоміжними суб'єктами іпотечних відносин в Україні пропонуємо вважати:

– Державну іпотечну установу, основним завданням, якої є сприяння подальшому розвитку іпотечного кредитування в Україні, зокрема шляхом рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ), які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів, та запровадження ефективних механізмів підвищення рівня їх ліквідності [3];

– страхові компанії – здійснюють обов'язкове страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування (відповідно до ст. 8 Закону України “Про іпотеку” [7]), страхування якості земельних ресурсів, титульне страхування, особисте страхування позичальників, страхування цивільно-правової відповідальності учасників іпотечних відносин. Крім того, слід звернути увагу, що деякі страхові компанії стають інвесторами на ринку іпотечного кредитування;

– компанії з оцінки нерухомості – суб'єкти господарювання, які мають право (ліцензії) на проведення незалежної професійної експертної оцінки вартості нерухомого майна, яке є предметом іпотеки на основі перевірених спеціальних методик. Вважаємо за необхідне наголосити, що при оцінці вартості нерухомого майна важливе значення має фактичний та перспективний стан кон'юнктури ринку за видами майна, довідкові матеріали про рівень і динаміку цін;

– державні реєстратори – орган державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також обмежень цих прав. Державна реєстрація іпотеки за місцем знаходження її предмета є необхідною умовою формування іпотечних відносин. Державний реєстр прав на нерухоме майно та їх обмежень – єдина державна інформаційна система, яка містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обмеження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна;

– фінансові установи, що здійснюють посередницькі операції на вторинному ринку заставних;

– установи, що забезпечують доступ до іпотечних кредитів різних верств населення за програмами уряду;

– інфраструктурні інститути іпотечного кредитування – нотаріальні органи, агентства з іпотечного кредитування, судові органи, паспортні служби;

– навчальні заклади, які готують спеціалістів з питань землевпорядкування, земельного кадастру та оцінки земель.

Безперечно, що суб'єкти іпотечного кредитування зобов'язані діяти на підставі законодавчо встановлених норм та принципів іпотечного кредитування. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні базується на загальних кредитно-фінансових, спеціальних кредитно-фінансових, соціально-правових та соціально-економічних принципах.

На нашу думку, в Україні для ефективного розвитку системи іпотечного кредитування важливе значення має правове, нормативне та інформаційне забезпечення, яке впливає на всі складові елементи системи іпотечного кредитування. Необхідним чинником є наявність законодавства, яке на комплексній основі забезпечило б створення належної правової бази для розвитку іпотечних відносин.

На даний час в Україні набули чинності такі основоположні документи в галузі іпотечного кредитування: Земельний кодекс України, Господарський кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України “Про іпотеку” Закон України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”, Закон України “Про оцінку земель”, Закон України “Про охорону земель”, Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”, Закон України “Про цінні папери і фондовий ринок”, Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”, Закон України “Про організацію формування та обігу кредитних історій”, Закон України “Про іпотечні облигації”, постанова Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2004 року № 1330 “Деякі питання Державної іпотечної установи”, постанова Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 року № 410 “Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації іпотек”, постанова Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 року № 422 “Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання”, розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 року № 559-р “Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування”.

Правові основи функціонування іпотечного кредитування в Україні визначено в Законі “Про іпотеку”. Цей закон вважається одним із найпрогресивніших у Центральній та Східній Європі, оскільки зорієнтований на захист інтересів кредиторів і системно регулює іпотечні відносини.

На нашу думку, доцільно звернути увагу, що з 1 січня 2006 року набув чинності Закон України “Про основи соціального захисту бездомних громадян та безпритульних дітей”. Цим законом встановлено, що для здійснення будь-яких правочинів стосовно нерухомого майна, право власності, на яке, або право користування яким мають діти, потрібна попередня згода органів опіки та піклування. Посадові особи органів опіки та піклування несуть персональну відповідальність за захист прав і охоронюваних законом інтересів дітей при наданні згоди на вчинення правочинів щодо належного дітям нерухомого майна. Даний закон забороняє проводити будь-які операції з нерухомістю, при яких можуть бути порушені права дітей чи погіршитись їх житлові умови. Зокрема, дія цього закону не дозволяє виселити неплатоспроможного позичальника з квартири, якщо він має дітей. На нашу думку, розв'язання даної проблеми вимагає законодавчого врегулювання, внесення змін в даний закон та роз'яснення його положень.

З серпня 2004 року набув чинності Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”, що на законодавчому рівні закріплює систему та порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно. Вказаний закон регулює відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав на нерухоме майно всіх форм власності, їх обмежень та угод щодо нерухомості [4].

Що стосується аграрної іпотеки, то поки що відсутнє законодавче забезпечення ведення в Україні державного земельного кадастру, оскільки проект Закону України “Про державний земельний кадастр” все ще перебуває на розгляді у Верховній Раді України.

Необхідною умовою іпотеки землі є створення спеціалізованого Державного земельного (іпотечного) банку з широкими можливостями іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників і комерційних операцій із землею та нерухомістю.

Але проект Закону України “Про Державний земельний (іпотечний) банк” все ще знаходиться на розгляді у Верховній Раді України.

Важливе значення має введення в дію Закону України “Про організацію формування та обігу кредитних історій”. Закон визначає правові та організаційні засади формування і ведення кредитних історій, права суб’єктів кредитних історій та користувачів бюро кредитних історій, вимоги до захисту інформації, що складає кредитну історію, порядок утворення, діяльності та ліквідації бюро кредитних історій. Законом передбачено формування бази даних для доступу кредиторів до інформації щодо кредитоспроможності потенційних позичальників [8].

На нашу думку, подальше вдосконалення правової бази з питань іпотечних відносин – запорука ефективного розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Основними ланками нормативного забезпечення іпотечного кредитування слід вважати: концепції; стандарти; нормативи та інструкції; методичні та практичні рекомендації. Всі ці ланки нормативного забезпечення задіяні для створення сприятливих умов для активного розвитку іпотеки в Україні.

Доцільно звернути увагу, що розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 року № 559-р схвалено Концепцію створення національної системи іпотечного кредитування. В основу цієї Концепції покладені принципи функціонування ринку іпотечного кредитування, які відображають позитивний міжнародний досвід у цій сфері і є зрозумілими та прийнятними для національних та іноземних інвесторів. Концепція встановлює єдині стратегічні підходи, які мають бути покладені в основу державної політики у сфері іпотечного кредитування, що розвиватиметься на ринкових засадах з мінімально можливим втручанням держави. При цьому держава забезпечує режим найбільшого сприяння суб’єктам ринку іпотечного кредитування та створює законодавчі та економічні умови для стимулювання ефективного розвитку цього ринку [9].

Затверджено Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” та Національний стандарт № 2 “Оцінка нерухомого майна”, які є обов’язковими для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості) суб’єктами оціночної діяльності [5, 6].

Як показує досвід зарубіжних країн, обов’язкове застосування іпотечних стандартів дає змогу значно знизити всі ризики, що виникають при іпотечному кредитуванні.

Кожна країна розробляє стандарти відповідно до умов розвитку національної економіки. Іпотечні стандарти являють собою перелік економічних (розмір ставок, співвідношення залучених і власних коштів позичальника) та організаційно-правових (вимоги до позичальника іпотечного кредиту, умови андеррайтинга, вимоги до процедури надання й обслуговування іпотечних кредитів тощо) вимог до процедури надання іпотечного кредиту спеціалізованою кредитно-фінансовою установою, які повинні бути закріплені державою у формі підзаконного нормативно-правового акту.

У березні 2004 року затверджено стандарти житлового іпотечного кредитування, розроблені Українською національною іпотечною асоціацією. Документ має рекомендаційний характер для іпотечних кредиторів.

Ці стандарти можуть використовуватись Національним банком України, фінансовими установами другого рівня, спеціалізованими іпотечними установами, банками, іноземними фінансовими установами для здійснення рефінансування іпотечних кредиторів під заставу іпотечних активів (прав вимоги за житловими іпотечними кредитами), при здійсненні емісії іпотечних цінних паперів або для інших цілей [2].

Рішенням правління Державної іпотечної установи від 13 лютого 2006 року № 35 прийнято Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів. Вони встановлюють вимоги до учасників ринку іпотечного житлового кредитування, впроваджують процедури надання, обслуговування та рефінансування іпотечних житлових кредитів, запроваджують систему рефінансування первинних кредиторів через Державну іпотечну установу з метою забезпечення виконання статутних завдань Установи [10].

Розробка методичних і практичних рекомендацій, інструкцій щодо функціонування іпотечних відносин сприятиме розвитку іпотечного кредитування та національної економіки загалом.

Інформаційне забезпечення – це сукупність заходів, спрямованих на збирання, обробку, аналіз, оцінку та розповсюдження актуальних, точних та своєчасних даних з метою забезпечення інформаційних потреб учасників іпотечних відносин.

Воно має велике значення для проведення досліджень у сфері іпотечного кредитування як теоретичного так і прикладного характеру, виявлення основних процесів і тенденцій в кредитуванні під заставу нерухомості. Безперечно, що в Україні для прийняття обґрунтованих рішень учасниками іпотечних відносин вирішальне значення має економічна інформація.

Оскільки основними учасниками іпотечних відносин є іпотекодавець та іпотекодержатель, то розрізняють інформацію, яка потрібна відповідно іпотекодавцю та іпотекодержателю.

Інформація для іпотекодавця – це інформація стосовно умов видачі, обслуговування і повернення кредитів під заставу нерухомості. Сучасний стан розвитку іпотечних відносин наводить на думку, що дуже важливою є інформація стосовно доцільності та можливих наслідків іпотеки.

Для іпотекодержателя необхідною є достовірна інформація про платоспроможність і надійність іпотекодавця. В Україні оцінити надійність іпотекодавця набагато складніше, ніж у розвинених країнах. Серйозною проблемою банків є брак достовірних об'єктивних даних для оцінки надійності та платоспроможності іпотекодавця в умовах тінізації доходів та капіталів. Банки не завжди мають можливість оцінити його кредитну історію та репутацію. Найбільш складно оцінити ризик дефолту за короткостроковими іпотечними кредитами, що не амортизуються, оскільки сама структура кредиту, погашення основної суми боргу в кінці терміну – не дає банку змоги провести будь-яку додаткову оцінку надійності іпотекодавця протягом дії кредитної угоди. Тому кількість звернень стягнень на нерухомість за такими кредитами у 2–5 разів перевищує кількість звернень за кредитами, що амортизуються.

Інформаційні кредитні компанії або бюро кредитних історій (БКІ) відіграють ключову роль у забезпеченні ефективного функціонування кредитної галузі. БКІ слугують як архіви кредитних історій та фінансових даних громадян і підприємств різних галузей економіки. Коротко діяльність БКІ можна охарактеризувати як збір особистих та кредитних даних про приватних клієнтів і підприємства та надання цих даних членам бюро. Така інформація використовується членами бюро при оцінюванні кредитоспроможності особи, яка звертається за отриманням кредиту, чи здатності та готовності повернути борг. Визначення позичальників з низькою кредитоспроможністю дає змогу кредиторам уникнути можливості надання позик, які не буде повернено. В цьому контексті послуги, що надаються БКІ, відіграють ключову роль у забезпеченні майбутнього процвітання кредитної діяльності як на сформованих ринках, так і на ринках, що розвиваються [1].

Як свідчить зарубіжний досвід, перші бюро кредитних історій (БКІ) були створені як неофіційні торговельні асоціації на початку минулого століття в Нью-Йорку. Їх засновники зрозуміли, що об'єднання кредитних даних і надання інформації про клієнтів один одному дасть змогу обмежити кількість непогашених позик [1].

На сьогоднішній день державні і приватні БКІ розповсюджені по всьому світу. Їхній вагомий внесок у розвиток кредитної галузі важко переоцінити. Лише в США створено понад 1 000 БКІ, але визнаними лідерами в цій галузі вважаються три компанії – Equifax, Experian та Trans Union. На стадії формування бюро кредитних історій в Китаї, Індії, Єгипті, Казахстані та Індонезії.

Важливе значення для розвитку іпотечних цінних паперів має створення Першого всеукраїнського бюро кредитних історій із статутним фондом 4,25 млн. гривень, учасниками якого наразі є асоціація українських банків, 30 комерційних банків і 2 страхові компанії. За підрахунками фахівців США, завдяки роботі кредитних бюро обсяги кредитування збільшуються в середньому на 20 % ВВП. Крім того, вартість кредиту значно знижується [11].

На нашу думку, важлива роль належить установам і організаціям, які надають консультаційну допомогу з питань іпотечного кредитування. В Україні таку допомогу надає Український освітній центр реформ, діяльність якого спрямована на громадську освіту та інформаційну підтримку економічних, політичних й соціальних перетворень в Україні.

Суб'єкти іпотечного кредитування для практичної реалізації іпотечних відносин використовують інструменти іпотечного кредитування. Безперечно, що дієвість інструментів іпотечного

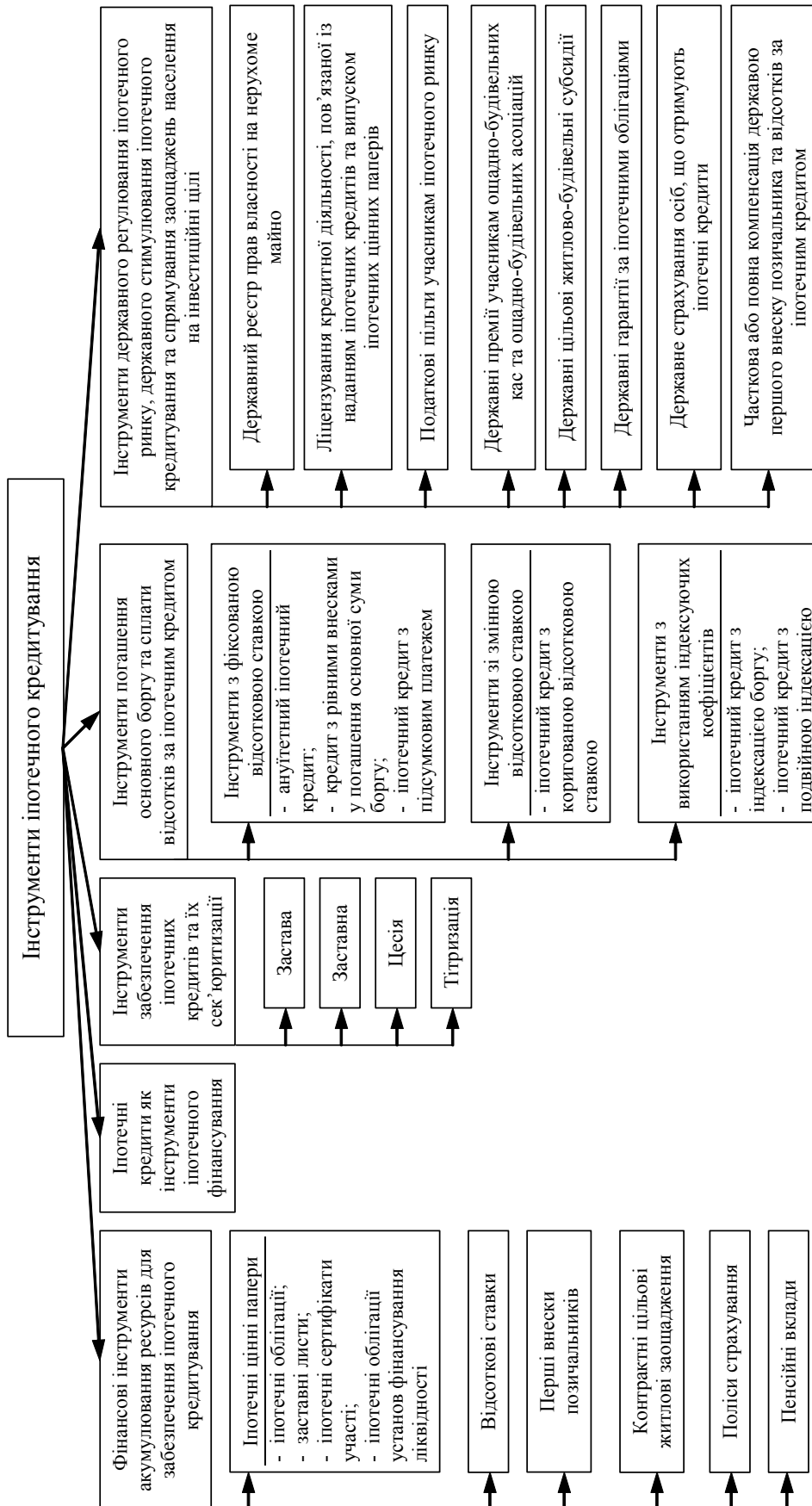


Рис. 2. Види інструментів іпотечного кредитування

Джерело: Розроблено автором.

кредитування в Україні ґрунтується на законодавчому забезпеченні та принципах іпотечного кредитування. Інструменти іпотечного кредитування поділяють на такі групи: фінансові інструменти акумулювання ресурсів для забезпечення іпотечного кредитування; іпотечні кредити як інструменти іпотечного фінансування; інструменти забезпечення іпотечних кредитів та їх сек'юритизації; інструменти погашення основного боргу та сплати відсотків за іпотечним кредитом; інструменти державного регулювання іпотечного ринку, державного стимулювання іпотечного кредитування та спрямування заощаджень населення на інвестиційні цілі (рис. 2).

Основна умова ефективного розвитку іпотеки – мінімізувати ризики кредиторів при наданні кредитів під заставу нерухомості і зробити кредити доступними і безпечними для позичальників. А для цього необхідним є створення в Україні належної законодавчої і нормативної бази для правового забезпечення прав кредиторів та інвесторів та надання соціально-економічних гарантій позичальникам. У вирішенні цього питання важлива роль належить державі. Проведене нами дослідження свідчить, що функціонування системи іпотечного кредитування в Україні залежить від взаємозв'язку складових елементів цієї системи та їх взаємного впливу.

Розвиток іпотечного кредитування в Україні в останні роки відзначався високою активністю. Тут доцільно відмітити ряд позитивних чинників, що сприяють розвитку іпотечних відносин. Насамперед, це зростання ВВП та зростання реальних доходів населення. Українські банки поступово нагромаджують досвід роботи в галузі іпотечного кредитування і зацікавлені в розширенні цього виду кредитування. Важливими, на нашу думку, є створення Державної іпотечної установи другого рівня та Української національної іпотечної асоціації.

Розвиток іпотечного кредитування залежить від формування законодавчої бази, яка покликана забезпечувати надійний захист прав кредиторів та позичальників та передбачати стимули для подальшого розвитку та вдосконалення правовідносин у цій сфері.

Для активізації формування іпотечних відносин в Україні слід прийняти ряд законів, які знаходяться на розгляді у Верховній Раді України, зокрема: “Про іпотечні цінні папери”, “Про особливості створення та діяльності іпотечних установ”, “Про виконавче провадження” (доповнення згідно Закону України “Про іпотеку”), “Про земельні торги та аукціонну діяльність на ринку земель”, “Про Державний земельний (іпотечний) банк”, “Про ринок земель”, “Про Державний земельний кадастр”.

Вважаємо за доцільне запропонувати прийняття Закону України “Про іпотеку земель сільськогосподарського призначення”, який забезпечив би динамічний розвиток аграрної іпотеки. Закон необхідний для встановлення правової основи застави сільськогосподарських земель та отримання іпотечних кредитів під заставу власних та орендованих земельних ділянок та речових прав на них.

Пропонуємо внести доповнення до законів України “Про іпотеку” та “Про заставу” щодо застави речових прав на нерухомість (право власності, право оренди). Як свідчить зарубіжний досвід, застава прав оренди застосовується в багатьох країнах (серед них і країни СНД: Казахстан, Росія, Молдова, Азербайджан).

На нашу думку, право оренди також може бути предметом іпотеки в якості забезпечення виконання зобов'язань орендаря перед третіми особами. Право оренди може передаватися в заставу банку або іншим спеціалізованим організаціям, які здійснюють заставні операції.

Одночасно слід наголосити на важливості внесення змін до законодавчих актів для узгодження їх з міжнародними стандартами та вимогами права Європейського Союзу.

З урахуванням світового досвіду пропонуємо створити в Україні постійно діючу консультативну службу з питань іпотечного кредитування, яка б мала свої відділення та філії у всіх областях України і надавала необхідні інформаційні послуги учасникам іпотечного ринку.

Державна політика у сфері іпотечного кредитування ґрунтується на тому, що держава повинна забезпечувати режим максимального сприяння суб'єктам ринку іпотечного кредитування та створювати належні умови стимулювання ефективного розвитку цього ринку.

1. Бауман Дж. Використання інформації про кредитні історії позичальників // Українське комерційне право. – 2003. – № 4. – С. 61–73.
2. Пилипець О. Уніфікація стандартів іпотечного кредитування як інструмент мінімізації ризиків // Юридична газета. – 2005. – №2 (38). – С. 7–13.
3. Питання Державної іпотечної установи: постанова Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2004 року №1715 // <http://zakon.rada.gov.ua>.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 1 липня 2004 року // Відомості Верховної Ради. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
5. Про затвердження Національного стандарту № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”: постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року №1440 // <http://zakon.rada.gov.ua>.
6. Про затвердження Національного стандарту № 2 “Оцінка нерухомого майна”: постанова Кабінету Міністрів України від 18 жовтня 2004 року № 1442 // <http://zakon.rada.gov.ua>.
7. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 року // Відомості Верховної Ради. – 2003. – №38. – Ст. 313.
8. Про організацію формування та обігу кредитних історій: Закон України від 23 червня 2005 року // Відомості Верховної Ради. – 2005. – №32. – Ст. 421.
9. Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування: розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 року № 559-р // <http://zakon.rada.gov.ua>.
10. Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів: рішення правління Державної іпотечної установи від 13 лютого 2006 року № 35 // <http://zakon.rada.gov.ua>.
10. Створено всеукраїнське бюро кредитних історій // Вісн/ Нац/ банку України. – 2005. – № 7. – С. 21–22.

FUNCTIONING OF THE MORTGAGE CREDITING SYSTEM IN UKRAINE

B. Hnativskyi

Ivan Franko National University of Lviv

The functioning of the mortgage crediting system is considered as a unity of mutually related constituent elements (objects, subjects, instruments), which interact on the basis of mortgage principles and legislation. Suggestions are made to improve legal, normative and informational support of mortgage crediting.

Key words: objects of mortgage crediting, subjects of mortgage crediting, principles of mortgage crediting, legal, normative and informational support of mortgage crediting.

ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ

Б. Гнативский

Львовский национальный университет имени Ивана Франко

Рассмотрено функционирование системы ипотечного кредитования как совокупность взаимоувязанных составных элементов (объектов, субъектов, инструментов) ипотечного кредитования, которые взаимодействуют на основах ипотечных принципов и нормативно-правового обеспечения. Внесены предложения относительно совершенствования правового, нормативного и информационного обеспечения ипотечного кредитования.

Ключевые слова: объекты ипотечного кредитования, субъекты ипотечного кредитования, принципы ипотечного кредитования, правовое, нормативное, информационное обеспечение ипотечного кредитования.