

ЕВОЛЮЦІЯ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ EVOLUTION OF THE MORTGAGE LENDING SYSTEM

У статті розглянуто еволюцію заставних форм кредитування. Узагальнено принципи діяльності банківських іпотечних установ. Систематизовано функції учасників ринку іпотечного капіталу в аграрній, індустріальній, постіндустріальній економічній системах. Надано характеристику традиційній та сучасній моделі іпотечного кредитування. Визначено наслідки трансформаційних процесів, що відбулися в системі іпотечного кредитування.

Ключові слова: іпотечне кредитування, застава, іпотека, іпотечний капітал, модель іпотечного кредитування.

В статье рассмотрена эволюция залоговых форм кредитования. Обобщены принципы деятельности банковских ипотечных учреждений. Систематизированы функции участников рынка ипотечного капитала в аграрной, индустриальной, постиндустриальной экономической системах. Дана

характеристика традиционной и современной модели ипотечного кредитования. Определены последствия трансформационных процессов, произошедших в системе ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, залог, ипотека, ипотечный капитал, модель ипотечного кредитования.

The article deals with the evolution of mortgage forms of lending. The principles of activity of banking mortgage institutions have been generalized. The functions of participants in the mortgage capital market in the agrarian, industrial, post-industrial economical systems have been systematized. The characteristic of the traditional and modern model of mortgage lending is given. The consequences of transformation processes, which took place in the system of mortgage lending, have been determined.

Key words: mortgage lending, mortgage, mortgage, mortgage capital, mortgage lending model.

УДК 336.77:332.2

Мельник Л.В.

к.е.н., доцент кафедри фінансів і економіки природокористування Національний університет водного господарства та природокористування

Постановка проблеми. В умовах функціонування ринкової економіки кредит стає обов'язковим елементом господарювання. Серед різноманітних способів залучення коштів для фінансування економічних процесів іпотечне кредитування займає важливе місце. Іпотечні відносини відіграють особливо велику роль у сільському господарстві та в будівництві, дають змогу значно збільшувати активи та доходи суб'єктів господарювання цих галузей, сприяють підвищенню рівня капіталізації інвестиційних ресурсів. Разом з цим можемо констатувати, що сьогодні Україна відстає від розвинених країн у сфері розвитку іпотечного кредитування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вивченню аспектів теорії та практики розвитку іпотечного кредитування присвячені праці вітчизняних та зарубіжних дослідників: В. Базилевича, Ю. Грузицького, О. Євтуха, С. Єрошенкова, В. Лагутіна, Н. Назарчука, Н. Проскурякової, В. Рогового, Л. Рябченко, П. Саблука, О. Старкова та ін. Проте питання дослідження еволюції іпотечного кредитування і надалі є актуальним, оскільки дає змогу виявити теоретико-методичні основи розширення застосування заставного кредиту.

Постановка завдання. Метою статті є розгляд еволюційного розвитку та визначення наслідків трансформаційних процесів, що відбулися в системі іпотечного кредитування.

Виклад основного матеріалу дослідження. Іпотечне кредитування має багатовікову історію. Еволюція формування та розвитку іпотечного кредиту як економічної категорії, його принципів, функцій, форм та механізмів реалізації органічно пов'язана з розвитком економічних систем та суспільного виробництва.

На думку російського вченого С.Г. Єрошенкова, становлення заставного кредитування відбулося в

Стародавньому Римі, де землі мали велику цінність у зв'язку з розвитком аграрного виробництва. В Римській імперії на державному рівні створювались інституції та законодавчі механізми для забезпечення умов ефективного іпотечного кредитування [1, с. 24].

Еволюційний розвиток заставної форми кредитування на початковому його етапі проявляється через трансформацію форм застави, у якій проф. В.Д. Базилевич виділяє три основні етапи [2, с. 16]:

– фідучія (fiducia) – передбачала одночасне відчуження боржником майна, призначеного для забезпечення боргового зобов'язання, на користь кредитора з наступним його поверненням у власність боржнику в разі задоволення вимог кредитора. Під час передачі заставного майна у власність кредитору боржник надавав йому більше прав, ніж це вимагалось, що, в свою чергу, свідчило про довіру (fides) боржника до кредитора. Фідучія була першою легальною формою застави в Стародавньому Римі;

– пігнус (pignus) – надання застави не у власність кредитору, а лише у володіння з поверненням заставодавцю у разі виконання ним умов договору. Кредитор не був зобов'язаний нести додаткові витрати з догляду за заставою, тому часто боржник у разі задоволення вимог кредитора одержував непридатне для подальшого використання майно, заставлене ним на початку оборудки. Згодом римське право прийняло форму застави, яка дала б можливість максимально захистити права кредитора і боржника, надаючи їм змогу з мінімальними для себе ризиками здійснювати рух майна і грошових коштів – іпотеку;

– іпотека (hypothek) – специфічна форма забезпечення зобов'язань боржника нерухомим майном, у разі якої предмет застави залишається у володінні та користуванні заставодавця до пору-

шення ним зобов'язань перед кредитором. Така форма застави давала громадянам змогу вільно заставляти будь-яке майно, по факту використовуючи його у своїй діяльності. У разі невиконання боржником основного зобов'язання іпотека дає кредитору право задоволення вимог із вартості заставленої нерухомості. Трансформація римської моделі іпотеки в германському праві привела до запровадження у XIX столітті системи іпотечних та земельних книг на теренах Німеччини, Швейцарії, Австрії та інших країн Європи.

Поворотною точкою в еволюції іпотечного кредитування проф. О.Т. Євтух вважає [3, с. 57] утворення першої іпотечної установи у Франції під назвою *Credit Foncier de France* (CFF) у 1852 році. CFF мав право емітувати як заставні листи, так і боргові зобов'язання, які реалізовувалися серед суб'єктів, що мали бажання забезпечити себе надійними вкладеннями з гарантованим доходом. Заставні листи остаточно відокремилися від земель, що слугували заставою, і стали в повному розумінні цінними іпотечними паперами. Кредитний фонд був створений у формі приватного акціонерного товариства.

Поширення приватних фінансово-кредитних установ у Європі поступово зумовило необхідність забезпечення державних гарантій для здійснення кредитної діяльності. Так, під час створення першого закону про іпотеку в Німеччині у 1900 році було закладено основні принципи діяльності іпотечної банківської системи в державі, зокрема [1, с. 122]:

- принцип спеціалізації (обмеження кількості видів банківських операцій в іпотечних банках);
- принцип ліцензування діяльності іпотечних банків;
- принцип покриття іпотечного кредиту з урахуванням обов'язкового занесення майна, що входить до покриття кредиту, в реєстр;
- принцип контролю з боку органів державного нагляду;
- принцип захищеності позичальника;
- принцип обмеженої вартості позики, що становить не більше 60% від ринкової вартості заставленого майна;
- принцип першочерговості погашення зобов'язань за заставними листами у разі банкрутства банку;
- принцип публічності звітності іпотечних банків та порядок її публікації.

Створення законодавчого забезпечення у сфері іпотечного кредитування в Германській імперії на початку XX ст., на думку І.В. Довдієнко [4, с. 36], дало змогу ініціювати новий виток розвитку іпотеки на належному рівні. Система гарантування вкладів тримачів цінних іпотечних паперів підвищила довіру до банківських установ, що підтримувалася періодичними перевітками наглядових державних органів та підтвердженням ліцензії, що свідчило про високу організацію фінансової

системи загалом та належний рівень забезпечення обіговим капіталом промислово-виробничої сфери, зокрема й аграрного сектору.

У Російській імперії система указів, що заклала основи заставного кредитування, з'явилася ще у XVI ст., а у 1649 році ввійшла у склад Соборного уложення. Цими законодавчими актами передбачалось створення системи банківських іпотечних установ, що провадили свою діяльність, надаючи кредити землевласникам під заставу землі. За даними досліджень В.Д. Лагутіна [5, с. 112], загальна величина виданих позик станом на кінець 1915 р. у Російській імперії становила понад 3,5 млрд. руб., 92% з яких припадало на кредити під заставу землі.

Російський проф. Н.А. Проскураєва зазначає, що діяльність земельних банків та кредитних товариств провадилася за підтримки держави шляхом стандартизації процедури розроблення іпотечних документів, забезпечення сприятливих умов для їх обігу на ринку капіталу, порядку публікації звітності іпотечних установ. Після ліквідації іпотечних банків у 1918 році на території Радянського Союзу у зв'язку з державною власністю на землю заставні земельні операції як такі не мали юридичних підстав для здійснення, тому інституту іпотеки до 1992 року практично не було [6, с. 212].

У XX ст. після розпаду соціалістичної системи країни Східної Європи, зокрема Словаччина, Угорщина, Чехія, Литва, Латвія, Естонія, Польща, Росія, Україна, обрали для забезпечення функціонування інституту іпотеки однорівневу модель іпотечного кредитування. Однорівнева система іпотечного кредитування, що історично сформувалася в економічній системі Європи ще у XVIII ст., і досі доводить свою ефективність під час обслуговування матеріально-грошових відносин на фінансовому ринку. Основним інструментом рефінансування іпотечних установ в однорівневій системі був і залишається заставний лист – цінний папір облігаційного типу, що випускається винятково законодавчо встановленими установами, діяльність яких контролюється з боку державних наглядових банківських інституцій.

Держава запроваджує емісію заставних листів, їх гарантування, регулювання обігу та вилучення з обігу на ринку капіталу, діяльність іпотечних установ та законодавче забезпечення у сфері іпотечного кредитування.

Так, в Україні на початку 1992 року Верховною Радою України були прийняті Земельний кодекс та Закон України «Про заставу» [7], де було закладено принципи здійснення процедури надання іпотечних кредитів під заставу землі. Нова редакція Земельного кодексу України (2001 р.) визначає поняття іпотеки, предмета іпотеки – земельної ділянки, юридичні аспекти реалізації механізму іпотечного кредитування суб'єктів господарювання

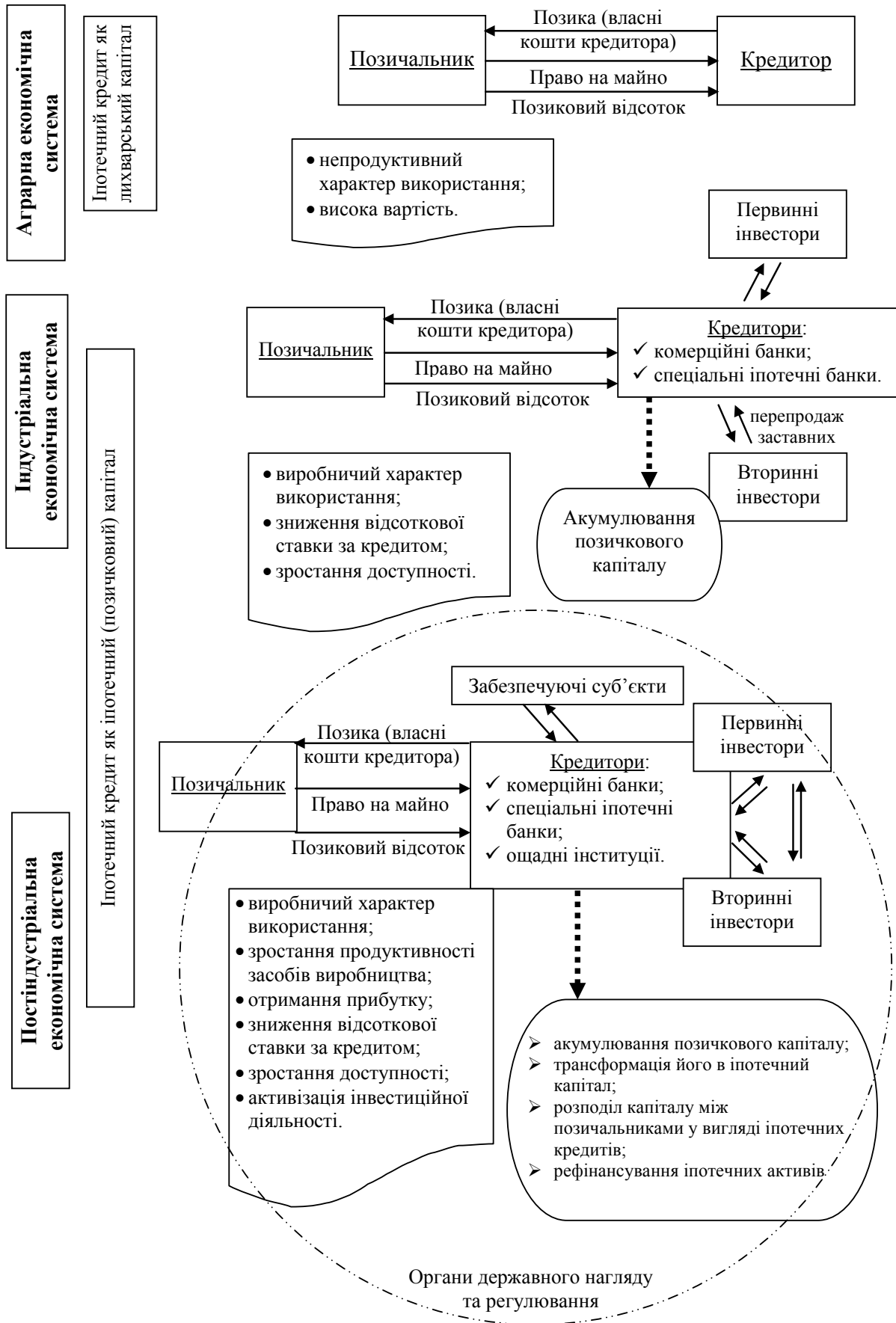


Рис. 1. Еволюційний розвиток системи іпотечного кредитування

Джерело: розроблено автором за [1; 4; 10; 11]

під заставу земельної ділянки, порядок гарантування іпотечних кредитів [8].

У Законі України «Про іпотеку» [9], що набрав чинності з 1 січня 2004 р., вперше було сформовано повний перелік об'єктів нерухомості, що можуть виступати як предмет іпотеки; визначено порядок надання іпотечних кредитів під заставу сільськогосподарських земель для забезпечення аграрного виробництва.

Таким чином, український досвід іпотечного кредитування не є багатим, хоча інститут іпотеки існував в Україні ще з XIX ст. Еволюція системи іпотечного кредитування графічно зображена нами у вигляді схеми на рис. 1.

Очевидно, що з розвитком фінансових механізмів підвищується роль іпотечного кредитування як рушійної сили економічного зростання. Зокрема, з переходом країн із розвинутою ринковою економікою в постіндустріальну епоху, на відміну від аграрної та індустріальної, іпотечні кредитні відносини охопили практично усіх учасників ринку капіталу – власне позичальників та кредиторів, а також інвесторів, що здійснюють грошові вкладення у

цінні іпотечні папери облігаційного типу на вторинному ринку капіталу, страховиків, які здійснюють функцію управління ризиками, органи державного нагляду та регулювання, що реалізують функцію інформаційного забезпечення майнових прав на заставлену нерухомість, і різного роду посередників і допоміжних організацій (оцінювачі, нотаріальні контори, органи опіки, ріелторські фірми, продавці нерухомості, оператори вторинного іпотечного ринку). З іншого боку, іпотечний кредит набув продуктивного характеру використання. Поширення практики і розвиток кредитування під заставу нерухомості сприяли зростанню продуктивності засобів виробництва, що, в свою чергу, спричинює активізацію інвестиційної діяльності на первинному та вторинному ринках іпотеки. Наслідком трансформаційних процесів у моделі іпотечного кредитування є здешевлення іпотеки, прибутковість, популярність і доступність такого виду фінансування господарської діяльності.

Таким чином, узагальнюючи історичний досвід формування і розвитку системи іпотечного кредитування та передумови функціонування його в

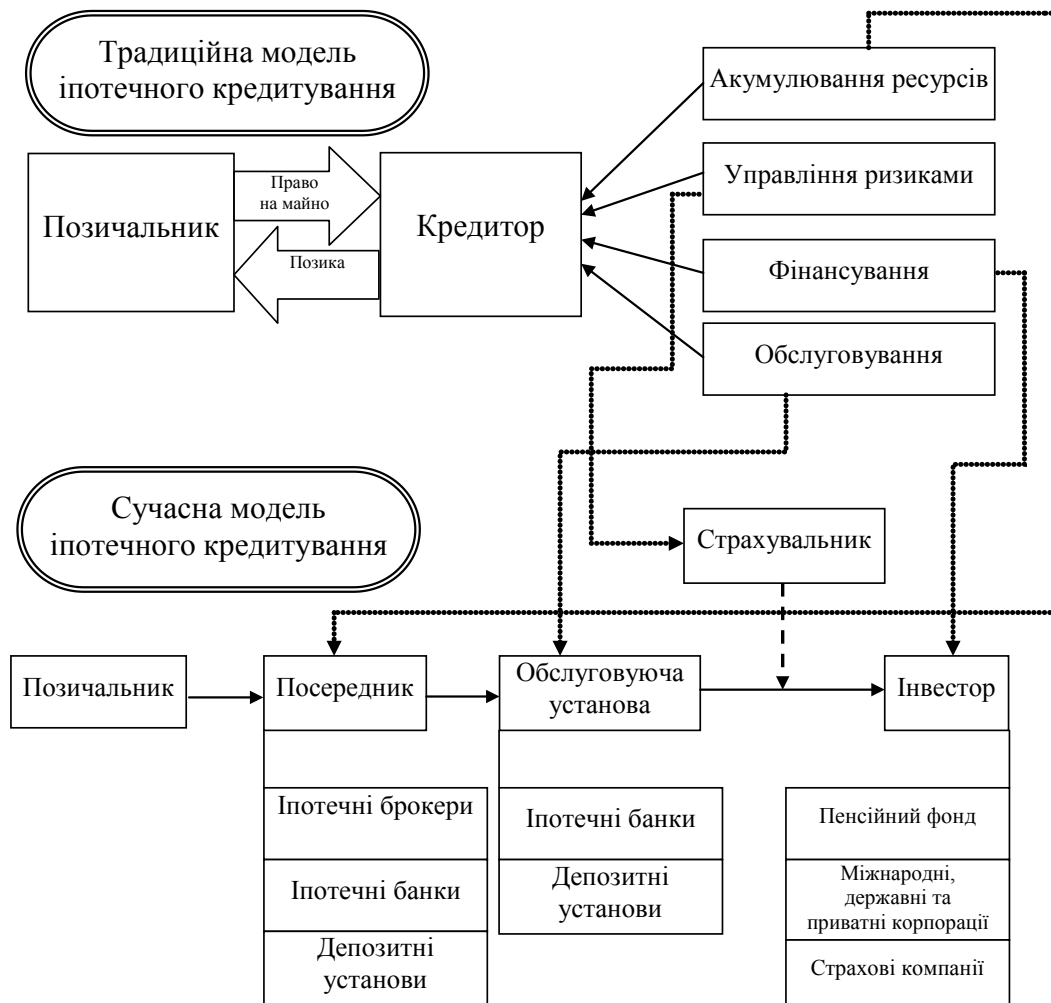


Рис. 2. Трансформація моделі іпотечного кредитування

Джерело: розроблено автором за [3; 12]

сучасних умовах ринку позичкового капіталу, нами було схематично відтворено процес трансформації системи іпотечного кредитування, що відображено на рис. 2.

Характерною ознакою традиційної моделі було одноосібне забезпечення кредитором реалізації основних функцій іпотечного кредитування: акумулювання фінансових ресурсів, фінансування, обслуговування відносин з позичальником та управління ризиками.

Кредитор власноруч надавав іпотечні позики, упаковував їх і реалізовував на вторинному ринку іпотечних цінних паперів. Існування допоміжних організацій на кшталт оцінювачів, страховиків, кредитних агенцій слугувало лише допоміжною ланкою в механізмі реалізації іпотечних кредитів.

У процесі трансформації іпотечної моделі на ринку капіталу роль допоміжних організації стала більш значущою: відбувся розподіл функцій між усіма учасниками ринку іпотечного капіталу. Так, посередницькі установи здійснюють акумулювання інвестиційних ресурсів, упаковують і реалізують цінні іпотечні папери (іпотечні облигації, іпотечні сертифікати, заставні); роль фінансування належить інвесторам, якими можуть бути депозитні установи, міжнародні страхові компанії, державні, приватні корпорації і фонди, а також іпотечні банки; обслуговування інвесторів в іпотечному процесі здійснюють іпотечні банки та депозитні установи; функція управління ризиками лягає на спеціалізовані страхові компанії, що стають повноправними гравцями ринку капіталу.

Висновки з проведеного дослідження.

Таким чином, на сучасному етапі розвитку економічних відносин іпотечне кредитування є одним з найефективніших інструментів залучення фінансових коштів у сферу матеріального виробництва, активізації інвестиційно-фінансової діяльності на ринку та, як наслідок, економічного зростання галузей економіки. Успішне формування і розвиток національних систем іпотечного кредитування практично у всіх

країнах стало можливим завдяки активній політиці держави, спрямованій на пряму підтримку і розвиток національної іпотечної системи.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Ерошенков С.Г. Анализ истории и эволюции ипотеки на примере развитых и развивающихся стран / С.Г. Ерошенков. М.: МТ-Пресс, 2004. 120 с.
2. Базилевич В.Д. Ипотечный рынок / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. К.: Знання, 2008. 717 с.
3. Евтух А.Т. Ипотечный механизм инвестирования / А.Т. Евтух. Луцьк: Волинська обласна друкарня, 2001. 258 с.
4. Довдиенко И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: учеб. пособие / В.З. Черняк, И.В. Довдиенко. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. 471 с.
5. Лагутін В.Д. Кредитування: теорія і практика: [Навч. посіб. 3-тє вид., перероб. і доп.]. К.: Т-во «Знання», КОО, 2002. 215 с.
6. Проскурякова Н.А. Ипотека в Российской империи / Н.А. Проскурякова; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2014. 737 с.
7. Закон України «Про заставу» від 02.10.1992 № 2654-XII / Верховна Рада України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>.
8. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III / Верховна Рада України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
9. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV / Верховна Рада України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
10. Економічна теорія: Політекономія : Підручник / за ред. В.Д. Базилевича. 5-те вид., стер. К.: Знання-Прес, 2006. 615 с.
11. Любунь О.С. Ипотечный рынок : підручник [для студ. вищих навч. закладів] / О.С. Любунь, О.І. Кіреєв, М.П. Денисенко. К.: Атіка, 2006. 288 с.
12. Michael J. Lea. The Role of the Primary Mortgage Market in the Development of a Successful Secondary Mortgage Market // Sustainable Development Department Best Practices Series, Inter-American Development Bank, Washington, D.C. 2000. P. 28.