

ФІНАНСОВЕ ПРАВО

ПАНОВА О. О.,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри адміністративної
діяльності поліції
(Харківський національний
університет внутрішніх справ)

РОЗУМОВСЬКИЙ О. С.,
магістрант факультету № 3
(Харківський національний
університет внутрішніх справ)

УДК 336.77:332.2(047)

ПОНЯТТЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ: ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ

У статті розглянуто поняття іпотеки та іпотечного кредиту. Проаналізовано різні позиції науковців стосовно термінів «іпотека» та «іпотечний кредит» від їх витоків до сьогодення, а також положення чинних нормативно-правових актів. Визначено авторське бачення шляхів розвитку визначеної сфери.

Ключові слова: *іпотека, іпотечний кредит, договір про іпотечний кредит.*

В статье рассмотрены понятия ипотеки и ипотечного кредита. Проанализированы разные точки зрения научных работников относительно определенных «ипотека» и «ипотечный кредит» от их истоков к настоящему, а также положения действующих нормативно-правовых актов. Определено авторское видение путей развития рассматриваемой сферы.

Ключевые слова: *ипотека, ипотечный кредит, договор, об ипотечном кредите.*

In the article it is considered concept “mortgages” and “mortgage credit”. The different points of view of research workers in relation to terms “mortgage” and “mortgage credit” are analysed from their sources, and also position of operating, normatively legal acts. Certainly author vision of ways of development of certain sphere.

Key words: *mortgage, mortgage credit, agreement, about a mortgage credit.*

Вступ. Об'єктивна необхідність існування кредитних відносин зумовлена грошовою формою товарообігу, де гроші є посередником у русі капіталу і загальним еквівалентом у процесі обміну товарів, робіт та послуг. В останні роки кредитування, зокрема ринок іпотечного кредитування, все більше впливає на стан економічного зростання в Україні. Незважаючи на 24-літній досвід діяльності вітчизняних фінансових установ, такий фінансовий інструмент, як іпотека, ще недостатньо розвинутий і малодоступний для більшості населення України.

Світова практика доводить, що механізм іпотеки сприяє зростанню інвестиційної активності, позитивно позначається на розвитку реального сектора економіки, забезпечує стабільні доходи комерційним банкам, допомагає у вирішенні соціальних проблем. Для розвитку економіки України необхідні такі методи, які би сприяли формуванню ринку іпотечного кредитування, узагальнювали світовий досвід, відповідали українському менталітету та враховували негативні фактори свого розвитку.

На наш погляд, потребують уточнення терміни «іпотечне кредитування» та «іпотечний кредит». У літературі досить часто під терміном «іпотека» розуміється саме іпотечний кредит. Хоча саме слово «іпотека» і вживається переважно в поєднанні зі словом «кредит», та все ж це зовсім різні поняття.

Теоретичні аспекти іпотеки та іпотечного кредитування певною мірою знайшли своє відображення як в економічній, так і в юридичній літературі. Помітними є наукові розробки О.Т. Євтуха, В.І. Кравченка, К.В. Паливоди, О.І. Любуня, В.Є. Кириченка, О.І. Кіреєва, Н. Грищука та ін. [5, с. 241]. Але все ж практично не існує ґрунтового аналізу нормативно-правової бази, що регулює іпотечні відносини в Україні.



Тому необхідно проаналізувати поняттєвий апарат відносин іпотечного кредитування, передбачений чинним українським законодавством, що регулює іпотечні та іпотечні кредитні відносини, оскільки поняття «іпотека» та «іпотечний кредит» тісно взаємопов'язані, але не тотожні.

Постановка завдання. Метою статті є визначення теоретико-правових засад поняття іпотечного кредиту.

Результати дослідження. Термін «іпотека» був відомий ще в стародавній Греції на початку VI ст. до н. е. Прийнято вважати, що своїм походженням він завдячує архонту Солону та був пов'язаний із забезпеченням відповідальності боржника перед кредитором певними земельними ділянками. На межі такої земельної ділянки, яка належала боржнику, кредитор установлював спеціальний стовп із написом про те, що це майно є забезпеченням його претензії у визначеній сумі. Саме цей стовп отримав назву «іпотека», а саме слово у переносному значенні стало застосовуватися для визначення застави.

Іпотека протягом досить короткого проміжку часу еволюціонувала від фідучії (лат. – угода, заснована на довірі) до більш прогресивної форми – пігнуса (неформальна застава) і далі – до застави [2, с. 6].

Іпотека у сучасному визначенні – це спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за яким нерухоме майно, що є предметом застави, залишається у заставодавця або в третьої особи.

Визначення іпотеки можна знайти і в багатьох економічних словниках, зокрема «Економічний словник» (Л. Алексєєнко, В. Олексієнко) визначає, що іпотека – це застава нерухомого майна для одержання позики і забезпечення зобов'язань [1].

Історично поняття іпотеки означало заставу нерухомого майна, але сьогодні межі цього поняття стали більш розпливчасті і під іпотекою розуміють не тільки передачу нерухомості в іпотеку, але і передачу рухомого майна, як, наприклад, у США, що пояснюється особливостями законодавчого визначення предмета іпотеки у цій країні. Специфіка застави нерухомого майна, принципи іпотечного кредитування та його фінансування, що використовуються в різних країнах, сформувались під впливом національних історичних подій, економічних змін і соціокультурних традицій. Проте незмінним залишається те, що іпотека є додатковою угодою до основного (переважно грошового) зобов'язання між кредитором і боржником [3, с. 224]. Цей принцип реалізований і в нормативно-правовому регулюванні іпотеки в Україні.

Якщо Закон України «Про заставу» (ст. 30) іпотекою визначає заставу землі, нерухомого майна, за якої земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи [3, с. 225; 11], то сьогодні у Законі України «Про іпотеку» у ст. 1 вказується, що іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому законом [10].

Також визначення іпотеки є у ст. 575 Цивільного кодексу України (далі – ЦК), хоч і дещо інше: іпотека – це застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або іншої особи [8].

Вчені центру наукових досліджень Національного банку України досліджують іпотеку як власне заставу нерухомого майна, а іпотечний кредит – як позику, надану за принципами банківського кредитування під заставу нерухомості, яка залишається у користуванні у позичальника [2, с. 12].

Проте не всі погоджуються з таким підходом, зокрема Н. Квіт щодо розуміння іпотечного кредиту як позики зазначає, що позика і кредит мають низку суттєвих відмінностей, а саме: у вимогах до позикодавця та кредитодавця (лише фінансова установа) кредит, порівняно з позикою, завжди надається лише у грошовій формі, а предметом позики можуть бути і речі, визначені родовими ознаками, а також кредит завжди є оплатним, тоді як позика може бути і безоплатною, за винятком ситуацій, передбачених законодавством [3, с. 226]. Ця позиція є вірною, і тому не можна визначати іпотечний кредит, використовуючи термін «позика».

Слід зазначити, що термін «кредит» походить від латинського «credere» – «довіряти» і означає кошти й матеріальні цінності, що надаються резидентами або нерезидентами у користування юридичним або фізичним особам на визначений строк та під відсоток [7, с. 227].

Кредит можна розглядати у вузькому та широкому значенні. У вузькому значенні під кредитом розуміються операції з розміщення банком від свого імені, на власних умовах та на власний ризик коштів на підставі кредитного договору. У широкому – до кредиту належать також операції банків, які, хоча і здійснюються на підставі договорів іншого виду (зокрема, договори лізингу, факторингу), але мають кредитний характер, у зв'язку із чим віднесені законодавцем до кредитних операцій [3, с. 227].

Г.Ю. Шемшученко у широкому розумінні визначає кредит як універсальну та всеохоплюючу форму реалізації кредитних відносин, які виникають у зв'язку з тимчасовим набуттям однією особою прав кредитора стосовно іншої особи – боржника, незалежно від юридичних підстав виникнення цього права [7, с. 17]. У законодавстві України під кредитом здебільшого розуміється один із видів кредитних право-відносин, що виникає на підставі кредитного договору, де фінансова установа є кредитором, тобто поняття вживається у вузькому розумінні.



Терміни «кредит» та «кредитування» не можна також ототожнювати, оскільки під кредитуванням розуміється сам кредитний процес, що охоплює сукупність механізмів реалізації кредитних відносин. Юридичною основою кредитування є кредитний договір. Кредитування може розглядатися в контексті реалізації банком своєї діяльності шляхом вчинення певних дій щодо надання відплатної кредитної послуги (послуги з надання кредиту).

Іпотечним є кредит, який передбачає забезпечення виконання зобов'язань позичальника заставою нерухомого майна. З одного боку, іпотечний кредит може вважатися різновидом банківського кредиту, єдина формальна розрізняльна ознака якого полягає в наявності іпотеки як способу забезпечення виконання зобов'язань позичальника. З іншого боку, передача нерухомого майна в забезпечення зумовлює ряд принципових особливостей, що дає підстави розглядати іпотечне кредитування як окремий вид кредитної діяльності банківської установи, відмінний від інших кредитних операцій банків.

Іпотечний кредит має як загальні риси, що пов'язують його з кредитом як формою існування позикового капіталу, так і свої специфічні особливості. Його зміст розкривається у відносинах головних учасників іпотеки – кредитора і позичальника, і вторинних учасників – будівельних організацій, страхових компаній, ріелторів, державних органів різного рівня [6, с. 238].

Деякі науковці зазначають, що іпотечний кредит є майновою формою кредиту. Надані кредитні кошти спрямовуються не на фондовий ринок, а на реальний сектор економіки. Особливо значення іпотечного кредиту зростає в перехідній економіці, коли є незайняті ресурси, зокрема трудові [6, с. 235]. У цій своїй якості він сприяє вирішенню низки соціально-економічних проблем. По-перше, придбанню громадянами найважливішого життєвого блага – житла. По-друге, створенню робочих місць, отриманню додаткових доходів для робітників і підприємців. У зв'язку із цим цільова спрямованість іпотечного кредиту і результати його цільового використання відрізняють його від інших форм кредиту, де він набуває форми інвестицій в реальний сектор економіки.

Дослідженням іпотеки та іпотечного кредиту з середини XIX – початку XX ст. займалися такі історики права, як В.О. Ключевський, М.Ф. Владимирський-Буданов, В. Григор'єв [4]. Зокрема, В.І. Ленін визначав іпотечний кредит як форму відокремлення землі від сільського господаря [4]. Він зазначав, що розширення селянського землеволодіння і кредити покращують матеріальне становище селян, сприяють відмиранню відсталих форм капіталу, лихварства, кабали тощо.

В економічній літературі існує точка зору, що іпотечний кредит – це різновид споживчого кредиту, оскільки мета споживчого кредитування – задоволення потреб населення, однією з яких є потреба в житлі. Проте особливості іпотечних позик, такі як довгостроковий характер, застава нерухомого майна, велика сума на відміну від споживчих кредитів на поточні потреби, дають змогу виділити його в окрему категорію.

На думку Л.М. Лабецької, іпотечний кредит є тією ж самою іпотекою, тільки не з боку нерухомості а з боку грошей. Виконуючи низку функцій, іпотечний кредит відіграє важливу роль у процесі грошового обігу, а саме: регулювання кількості грошей в обігу, контроль за вчасним поверненням коштів до кінцевого інвестора, залучення інвестицій у сферу матеріального виробництва тощо [5, с. 246].

Якщо звернутися до Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», то слід зазначити, що після внесення останніх змін відповідно до Закону України № 3201–IV від 15.12.2005 р. терміни «іпотечний кредит» та «договір про іпотечний кредит» було замінено термінами «іпотечний борг» та «договір про іпотечний борг».

Проте у ч. 4 ст. 45 цього Закону законодавець надалі вживає термін «іпотечний кредит», визначення якого не дається. Тобто поняття «іпотечний борг» та поняття «іпотечний кредит», якщо виходити із законодавчого тлумачення, є тотожними за своїм змістом.

У ст. 1 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» іпотечний борг визначається як основне зобов'язання за будь-яким правочином, виконання якого забезпечене іпотекою [9]. Далі у ст. 2 цього ж закону зазначається, що іпотечний борг виникає з цивільно-правових відносин між сторонами договору про іпотечний борг за умови дотримання встановлених цим законом вимог. Це є не зовсім коректним, оскільки іпотечний борг виникає не з цивільно-правових відносин між сторонами договору про іпотечний борг, а на підставі зазначеного договору чи іншого договору, виконання якого забезпечене іпотекою.

Перше визначення поняття «іпотечний кредит» в законодавстві було дане у 1995 р. у Положенні «Про кредитування» (№ 246 від 28.09.1995 р., яке втратило чинність лише в 2004 р. на підставі постанови Національного банку України № 54 від 18.02.2004 р.), де «іпотечний кредит» було визначено як особливий вид економічних відносин з приводу надання кредитів під заставу нерухомого майна. А вже у першій редакції Закону України «Про іпотечне кредитування» до внесення вищезазначених змін у ст. 1 було дане визначення іпотечного кредиту як правовідносин, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування зі встановленням іпотеки. Це визначення було більш доцільним з огляду правової природи відносин іпотечного кредиту [3, с. 228].



Саме тому варто, по-перше, уточнити вживання цих термінів і, по-друге, як більш логічний застосувати термін «іпотечний кредит», оскільки він підкреслює специфіку основного зобов'язання – його грошовий вираз. З огляду на ст. 1054 ЦК України, де кредит визначається як грошові кошти, що надаються позичальникові кредитодавцем за кредитним договором, можна сказати, що іпотечний кредит – це грошове зобов'язання, що виникає за кредитним договором, забезпеченим іпотекою або на підставі договору про іпотечний кредит.

Можна сформулювати і більш широке визначення поняття іпотечного кредиту як правовідносин, які виникають між банківською чи іншою фінансовою установою (іпотечним кредитодавцем), що надає кредит фізичній чи юридичній особі (іпотечному позичальнику) для задоволення певних її потреб (цільове призначення) на підставі договору про іпотечний кредит або кредитного договору, забезпеченого іпотекою [3, с. 229].

Доцільно звернути увагу на термін «договір про іпотечний борг», який відповідно до Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» означає цивільно-правову угоду, що спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків, які виникають у кредитодавця та боржника з приводу основного зобов'язання за правочином, виконання якого забезпечене іпотекою.

Як було зазначено вище, в Законі України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» існує неузгодженість щодо вживання двох різних термінів – «договір про іпотечний борг» та «договір про іпотечний кредит». Зокрема, у ст. 1 дається визначення лише договору про іпотечний борг, але починаючи з II Розділу неодноразово використовується термін «договір про іпотечний кредит». Зокрема, у ст. 12 визначається, що рішення щодо реформування зобов'язань за договорами про іпотечний кредит приймає виконавчий орган кредитодавця. Кредитодавець самостійно визначає кількість чинних договорів про іпотечний кредит, зобов'язання за якими підлягають реформуванню, та вимоги до них з урахуванням строків дії договорів та розміру зобов'язань за ними [9]. Стає очевидним, що законодавець ототожнює ці терміни. Тому також необхідно уточнити термінологію, і більш влучним терміном, на нашу думку, є «договір про іпотечний кредит».

Висновки. Проаналізувавши юридичну, економічну літературу та чинне законодавство, можна дійти висновку, що терміни «іпотека» та «іпотечний кредит», хоча й тісно пов'язані, не є тотожними. Тому слід внести зміни до нормативних актів для уніфікації понятійного апарату відносин іпотечного кредиту, точного і однотипного тлумачення визначеної категорії.

Список використаних джерел:

1. Алексєєнко Л.М. Економічний словник: банківська справа, фондовий ринок / Л.М. Алексєєнко, В.М. Олексєєнко, А.І. Юркевич. – К. : Вид. дім «Максимум», 2000. – 592 с.
2. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні. Вип. 2: інформаційно-аналітичні матеріали / НБУ, Центр наукових досліджень. – К. : [Б. В.], 2004. – 76 с.
3. Квіт Н. Уніфікація поняттєвого апарату відносин іпотечного кредитування / Н. Квіт // Вісник Львів. ун-та. Серія юрид. – 2011. – Вип. 54. – С. 224–231.
4. Кириченко В.Є. Установи довгострокового кредиту Російської імперії в Україні (друга половина XIX – початок XX ст.): історико-правове дослідження : [монографія] / В.Є. Кириченко. – Х. : Контраст, 2010. – 688 с.
5. Лабєцька Л.М. Теоретико-методологічні засади іпотеки та іпотечного кредиту / Л.М. Лабєцька // Регіональна економіка. – 2009. – № 3. – С. 241–248.
6. Спаських Н.М. Економічна сутність іпотеки [Електронний ресурс] / Н.М. Спаських // Комунальное хозяйство городов. Научно-технический сборник. – Выпуск 83. Серія: Економічні науки. – С. 233–241. – Режим доступу: http://eprints.kname.edu.ua/style/images/fileicons/application_pdf.png. – Назва з екрану.
7. Шемшученко Г.Ю. Фінансово-правове регулювання банківського кредитування : монографія / Г.Ю. Шемшученко. – К. : Юридична думка. – 264 с.
8. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. // Верховна Рада України. Законодавство України [сайт]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. – Назва з екрану.
9. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати : Закон України від 19.06.2003 р. № 979-IV [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. Законодавство України [сайт]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/979-15>. – Назва з екрану.
10. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. Законодавство України [сайт]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>. – Назва з екрану.
11. Про заставу : Закон України від 02.10.1992 р. № 2654-XII [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. Законодавство України [сайт]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>. – Назва з екрану.

