

**Ю. Є. Ходико,
аспірант кафедри цивільного права №1
Національної юридичної академії
України імені Ярослава Мудрого**

Банк як сторона за договором іпотеки

На сьогоднішній день Україна перебуває на шляху формування ринкової економіки. Починаючи з 90-х років ХХ ст. з моменту проголошення незалежності в державі проводиться низка реформ, щодо поживлення цього процесу. Вже ні для кого у світі не є секретом, що відносини у сфері іпотечного кредитування є однією із головних ланок формування та становлення ринкової економіки. Узагальнюючи досвід іноземних держав, слід відзначити, що одним із важливих факторів економічного зростання в США (новий курс Рузвельта), в Німеччині (післявоєнні реформи Ерхарда) та в Чилі (реформи Піночета) було іпотечне кредитування. Як свідчить досвід розвинутих країн світу таких як Німеччина, Великобританія, Франція, Італія, Бельгія, Данія, країни східної Європи, в основному використовується банківська система іпотечного кредитування, як одна з найрозвинутіших у світі. Це пов'язано в першу чергу з тим, що банк за своєю будовою є потужною фінансовою установою, що надає можливість виступати в більшості випадків ефективним кредитором (іпотекодержателем) за договором іпотеки, залишаючись важливим елементом механізму залучення інвестицій та формування кредитних ресурсів для фінансування різного роду соціально-економічних програм в державі. По-перше, така діяльність надає змогу збільшити інвестиційний потенціал національної економіки, а по-друге, нерухоме майно яке виступає предметом іпотеки залишається у боржника (іпотекодавця), що надає йому можливість більш ефективного його використання. В Україні нині банківська система іпотечного кредитування перебуває в стадії становлення, що свідчить про значне відставання України від світових тенденцій розвитку банківської системи на теренах іпотечного ринку.

З метою удосконалення іпотечних правовідносин в Україні, доцільно дослідити історичний досвід нашої держави та розвинутих зарубіжних країн з даного питання. Використання іноземного досвіду надасть нашій державі можливість швидше пройти еволюцію системи іпотечних відносин, на які інші держави втратили більше століття. Починаючи розгляд даного питання слід зазначити, що іпотечне кредитування тісно пов'язане з земельними правовідносинами, так як земельна ділянка виступає головним і одним із невід'ємних та найважливіших елементів предмету іпотеки. Історичний досвід показує, що земля завжди виступала головним предметом іпотеки, так як вона є капіталом який має високу ліквідність та можливість відновлення своїх природних властивостей. Сам законодавець визначаючи предмет іпотеки, зазначив, що ним є нерухоме майно - 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 [1, с. 313].

Класичною країною зародження іпотечних банків є Німеччина, в якій у 1770 році король Пруссії Фрідріх II створив перший іпотечний банк [2, с. 204]. Першим банком який займався виключно іпотечним кредитуванням був Франкфуртський іпотечний банк створений в 1862 році який діє до цього часу. Успішний розвиток іпотечних банків призвів до необхідності прийняття спеціального закону який регулював би дане питання, ним став Закон про іпотечні банки, який набрав чинності 1 січня 1900 року. На сьогодні Німеччина виступає світовим взірцем в системі іпотечного кредитування з великим історичним досвідом і нараховує 30 приватних та 10 державних іпотечних банків, серед яких наймогутнішими вважаються Німецький центральний земельний банк, Рейнський іпотечний банк, Франкфуртський іпотечний банк. Досвід іпотечного кредитування Німеччини стрімко поширювався країнами Європи, серед яких можна виділити Польщу, Францію та інші.

Становлення іпотечної системи у Франції пов'язують з появою в 1852 році найбільшого земельного банку Credit Foncier de France (CFF), першого банку, який займається наданням іпотечних кредитів та випуском заставних листів. Це був єдиний банк у Франції якому дозволялося випускати заставні листи та надавати кредити в грошовій формі, а боргові зобов'язання продавати тим, хто бажав надійно розмістити свої заощадження. На сьогоднішній день це є найстаріший спеціалізований банк у Франції який займається іпотечним кредитуванням. Загалом можна констатувати той факт, що все більша кількість держав Європи йдуть по шляху створення спеціалізованих іпотечних банків які виступають надійними фінансовими інститутами, що здійснюють іпотечне кредитування під заставу нерухомості, хоча банківська система допускає іпотечне кредитування не тільки спеціалізованими іпотечними банками, але й ощадними та універсальними, що має деяку свою специфіку. Про ефективність спеціалізованих іпотечних банків свідчить наявність того факту, що на сьогодні закон про іпотечний банк прийнятий в багатьох країнах Європи: Німеччині (1900р.), Греції (1924 р.), Швейцарії (01.02.1931), Австрії (1939), Іспанії (1981 р.), Норвегії (1988), Швеції (1990 р.), Чехії (01.07.1995), Словаччині (01.03.1996), Люксембурзі (19.12.1997), Франції (27.07.1999), Фінляндії (01.01.2000), Болгарії (13.10.2000) [10, с. 57]. Факт наявності державного регулювання, що проявилось в прийнятті законів про іпотечні банки, можна розцінювати як реакцію на успіхи роботи в даній сфері.

Серед країн світу, які виступають лідерами в сфері іпотечного кредитування також є США. На сьогодні там іпотечний кредит надається спеціалізованими небанківськими кредитно-фінансовими установами та державними іпотечними банками.

Вивчення вітчизняного досвіду засвідчує, що перші витoki кредитних, іпотечних відносин в нашій державі датується ще кінцем XII століття. А на середину XIX – початку XX століття існувала розвинута інфраструктура спеціалізованих іпотечних установ, які здійснювали іпотечні кредитні

операції. Після скасування кріпосного права в 1861 році та проведення селянської реформи яка надала можливість непривілейованим верствам населення після внесення викупної суми продавати свою земельну ділянку. З'явилися відповідно і умови для іпотеки, тобто застави сільськогосподарських угідь у земельних банках. Першою не лише в Україні, а й в усій Російській імперії установу іпотечного кредиту було відкрито в 1864 році - Товариство поземельного кредиту для Херсонської губернії, а з 1871 року – Херсонський земельний банк.

Законом від 18 травня 1882 року було засновано державний Селянський поземельний банк перші відділення якого були відкриті в Полтавській, Волинській, Київській, Чернігівській губерніях. Заснування Селянського банку відбулося шляхом виділення Державним банком 500 тис. крб. позички. Позики надавалися на 25-30 років під 7,5-8,5 % річних. Пізніше максимальний термін кредиту збільшився до 55 років. Розмір позики не перевищував 75% від вартості землі, а покупець повинен був сплатити не менше 10% від вартості ціни продажу [4, с.58]. Метою діяльності Селянського поземельного банку було надання довгострокових позик селянам для придбання землі. До 1895 року банком було видано позик на суму 82,3 млн. руб. [3, с.66].

В 1885 році на прохання російського дворянства для надання кредиту виключно родовим дворянам у день 100-річчя так званої «жалуваної грамоти дворянству» Катерини II Олександр III підписав закон про створення державного Дворянського земельного банку. У царському рескрипті від 21 квітня 1885 року говорилося, що основним завданням цієї установи іпотечного кредиту є збереження поміщицького землеволодіння, яке в умовах розвитку ринкових відносин скорочувалося досить швидкими темпами [5, с.65].

Після проведення в Україні націоналізації земельного фонду в 1917-1920 рр. та встановлення в законодавчому порядку заборони на відчуження земельних ділянок у тому числі і шляхом передачі їх в заставу, призвело до

згорання в державі іпотечних процесів і разом з тим діяльність іпотечних установ (банків). Значення іпотечних банків в дореволюційній роки в країні було дуже значним. Вони відіграли важливе значення у розвитку іпотечних відносин та становленні економіки в державі. Слід зазначити, що в Україні та інших країнах світу поряд з іпотечними банками існували інші фінансові установи які видавали іпотечні кредити, але аналіз світової практики та історичного розвитку показав, що спеціалізовані іпотечні банки є найбільш ефективними економіко-правовими інститутами в механізмі здійснення іпотечного кредитування. Все це здійснювалося під апробованими століттями класичних ринкових відносин, де право власності існувало не на папері, а в реальному житті. Про це свідчать самі цифри, станом на 01 січня 1909 року загальна площа закладених земельних ділянок по Україні становила 13 737 тис. дес., з яких 52,3 % було закладено в акціонерних та приватних земельних банках. Загально сума позики станом на 01 січня 1910 року становила 800 932,5 тис. крб. за умови, що кредит надавався під 18-36 % річних [3, с. 67].

На сьогоднішній день слід констатувати той факт, що іпотека в Україні перебуває на стадії формування, але деякі позитивні зрушення є. Правове регулювання іпотечних відносин здійснюється на основі декількох нормативно-правових актів, серед них: Закону України «Про іпотеку»[1] який потребує ще вдосконалення, Земельний кодекс України, який врегулював відносини власності на землю, Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечними сертифікатами» [6], ЗУ «Про іпотечні облігації» [7] та інші.

Відповідно до Закону України «Про банки і банківську діяльність» в Україні можуть створюватися як універсальні банки, так і спеціалізовані в яких активи одного типу становлять більше 50%. Тому можна говорити, що в Україні існує змішана модель іпотечного кредитування, де окрім універсальних банків-кредиторів, які здійснюють різні види банківських операцій включаючи іпотечне кредитування також можуть існувати

спеціалізовані іпотечні банки які займаються виключно іпотечним кредитуванням. Актуальним на сьогодні в Україні залишається питання створення одного із видів спеціалізованого іпотечного банку, як Земельного (іпотечного) банку України, який займався б кредитуванням аграрних товаровиробників під заставу земель виключно сільськогосподарського призначення. Це пов'язано в першу чергу з тим, що вся земля на території України є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Слід зазначити, що із всіх природних ресурсів законодавець тільки землю визначає в Україні єдиним природним ресурсом, що є національним багатством, поміж надр, атмосферного повітря, води та інших природних ресурсів, які знаходяться в межах території України, природних ресурсів їх континентального шельфу, виключної морської економічної зони. Але головна особливість земель сільськогосподарського призначення поряд з іншими землями полягає в тому, що на них встановлюється пріоритет, як на категорію особливо цінних земель у зв'язку з їх родючим ґрунтовим шаром. Законодавець підкреслюючи цінність земель сільськогосподарського призначення зазначив, що їх заставодержателями можуть виступати тільки банки, які відповідають вимогам, установленим законами України. З вище викладеного ми можемо зробити висновок про важливість та ефективність банку, як єдиної фінансової установи якій законодавець надає виключне право виступати кредитором (іпотекодержателем) за таким важливим предмету іпотеки, як землі сільськогосподарського призначення, які відіграють дуже важливу роль в розвитку агропромислового комплексу України та взагалі у становленні та розвитку національної економіки.

Щодо Закону України «Про земельний (іпотечний) банк», то вже більше 7 років цей законопроект перебуває в Верховній Раді України внесений народними депутатами Шепюю В.В., Марченком О. А., Мартиновським В.П., Борзих О.І. від 06.07.2000 [8]. Даний закон визначає, що земельний (іпотечний) банк є спеціалізований комерційний акціонерний банк,

створений за участю та під контролем держави для кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі та іншої нерухомості. При цьому, державна частка у статутному фонді буде становити не менше як 51% від загального розміру статутного фонду банку. Банку належить монопольне право, щодо застави земель сільськогосподарського призначення. З проекту закону, бачимо, що він врегульовує питання тільки діяльності банку із застави земель сільськогосподарського призначення, що ж стосується інших земель які можуть передаватися в іпотеку та нерухомого майна це питання врегульовано Законом України «Про банки та банківську діяльність» та Закону України «Про іпотеку». Важливим доповненням до цього закону в законотворчому процесі в сфері іпотечного кредитування є важливим прийняття Закону України «Про ринок землі» який на сьогоднішній день жваво обговорюється у Верховній Раді України, але як показує час прийняття його найближчим часом не слід чекати. Цей закон надасть можливість врегулювати всі питання, що пов'язані з п.15 Перехідних положень Земельного кодексу України та відкриє одну із основних умов іпотечного кредитування - вільний обіг землі в Україні. Це в свою чергу надасть можливість вирішити питання щодо реальної вартості землі в Україні та сформувати в майбутньому надійний ринок землі в державі.

Істотне значення банківської системи у розвитку іпотечних відносин базується не лише у наданні іпотечних кредитів, а й у мобілізації вільних грошових коштів, що здійснюється шляхом емісії цінних паперів під заставні з подальшим використанням мобілізованих коштів на розширення іпотечного кредитування (рефінансування іпотечних кредитів). Залежно від того яку модель іпотечного кредитування обере держава, діяльність, щодо рефінансування, як уже зазначалося, можуть здійснювати безпосередньо як банки, якщо це однорівнева модель або із залученням спеціалізованих фінансових установ при дворівневій моделі іпотечного кредитування. Україна обрала для себе змішану модель. Це чітко ми можемо побачити із ч.1 ст. 28 Закону України «Про іпотеку», де зазначено, що суб'єктами

рефінансування є банки та інші фінансові установи в тому числі спеціалізована іпотечна установа. В Україні відповідно до постанови КМУ від 08.10.2004 [9] створена Державна іпотечна установа метою діяльності якої є сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні, зокрема шляхом рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які проводять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів, та запровадження ефективних механізмів підвищення рівня їх ліквідності. Предметом діяльності Установи є: 1) придбання, отримання у заставу, відчуження та здійснення інших операцій з іпотечними активами; 2) надання іпотечним кредиторам кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечене іпотечними активами; 3) управління іпотечними активами; 4) випуск цінних паперів; 5) надання послуг з обслуговування міжнародних кредитних ліній, кошти яких спрямовуються у сферу іпотечного кредитування.

Аналіз проекту Закону України «Про земельний (іпотечний) банк» та аналіз світового законодавства з даного питання свідчить про те, що діяльність даних установ здійснюється за участю та під контролем держави. У Німеччині, наприклад, такий контроль проявляється у створеній державній службі контролю. По кожному банку призначається незалежна довірена особа, головним завданням якої є захист інтересів власників заставних та виконання функцій нагляду за правильністю оформлення договорів та включення відповідних об'єктів іпотеки в реєстр покриття. На мою думку, з аналізу ЗУ «Про національний банк України» можна говорити, що цього роду діяльність в Україні можуть здійснювати структурні підрозділи Національного Банку України.

Загалом безпосередня участь держави на ринку іпотеки здійснюється на перших етапах її становлення, коли іпотека тільки починає розвиватися, а потім держава відходить на другий план і здійснює тільки правове регулювання та контроль, а вся діяльність іпотеки зосереджена в приватних

інтересах. Наприклад, в США в 1938 році Конгресом була створена спеціальна урядова одна з найбільших іпотечних асоціацій - Федеральна національна іпотечна асоціація «Фенні Мей», яка виступила спеціалізованою установою вторинного ринку, яка скуповуючи заставні, формувала іпотечні пули на основі яких випускала цінні папери, забезпечуючи цим залучення коштів для рефінансування. В 1968 році «Фенні Мей» реорганізувалася з державної в приватну корпорацію, що знаходиться у власності акціонерів, а держава тільки здійснює регулювання через відповідні федеральні органи. На сьогоднішній день в Україні створений «близнюк» «Фенні Мей» - Державна іпотечна установа.

Як вже зазначалося, участь держави відіграє важливу роль в забезпеченні ефективної роботи банку, як сторони (кредитора) в іпотечних правовідносинах. На сьогоднішній день Кабінетом Міністрів України розроблена державна концепція створення національної системи іпотечного кредитування [11]. Дана концепція чітко розкриває основну мету, завдання, основи створення, розвиток та учасники національної системи іпотечного кредитування в Україні, що надає змогу створення синхронізованого правового поля з ефективним механізмом роботи всієї іпотечної системи, забезпечуючи цим недопущення колізій та дисбалансу в цій сфері. В концепції добре простежується ефективність та надійність банку, як сторони (кредитора) в іпотечних правовідносинах.

Концепція моделює місце держави в іпотечних правовідносинах, як суб'єкта регулятора та нагляду з мінімально можливим її втручанням. Це буде проявлятися у здійсненні через відповідні державні органи нагляду за діяльністю всіх суб'єктів іпотечного ринку, створення належних умов для їх роботи, а також діяльністю по забезпеченню належного правового поля для всієї системи іпотечного кредитування.

Підводячи підсумок всього вище викладеного, можна сказати тільки одне, що Україна знаходиться на правильному шляху. На сьогоднішній день вже дещо зроблено, але це тільки паростки в тому, що потрібно і треба буде

зробити. Про це говорять самі показники. За даними недержавної неприбуткової організації Української національної іпотечної асоціації станом на 1 липня 2007 року загальна сума заборгованості по іпотечним кредитам склала 39,16 млрд. гривень, порівняно з 01 січня 2007 року 27,2 млрд. гривень. На 01 січня 2007 року на першу п'ятірку найбільших кредиторів припадає 66,35% іпотечного ринку, на десятку найбільших кредиторів – 85,29%. Частка іпотечних кредитів у загальному кредитному портфелі зростає за перші 6 місяців 2007 року на 1,3% з 11,1% до 12,4%. Лідерами за обсягами іпотечного кредитування є УкрСиббанк з ринковою часткою 17,12%, Укрсоцбанк – 15,39%, Райффайзен Банк Аваль – 15,31%, Приватбанк – 10,59% та ОТП Банк – 8,27%. [12, 13]. Таким чином, іпотечне кредитування у банківській сфері в Україні при наявності більше ніж півтори сотні банків є мало розвинутим, але як бачимо динамічно продовжує нарощувати свої обсяги.

На кінець слід сказати кілька слів, що може сприяти більш ефективному та швидкому досягненню поставленої мети. Це звичайно аналіз позитивного міжнародного досвіду та його впровадження в Україні, але без сліпого копіювання тому, що це може призвести до негативних, в першу чергу, правових наслідків, що може проявитися в колізійності певних правових норм та порушенні історично закладених принципів національної правової системи і по-друге, як негативний наслідок падіння економічних показників в державі.

Використана література:

1. Відомості Верховної Ради (ВВР) , 2003 , № 38, ст. 313.
2. Пиріг В.І. Використання зарубіжного та вітчизняного досвіду у розвитку кредитних відносин в сільському господарстві. // Вісник Державного агроекологічного університету. -2004.- №1.
3. Краснікова О.М. З історії становлення і функціонування земельних банків в Україні (1861-1918). // Український історичний журнал. – 1999.- №6.

4. Крохмалюк Д. Банківська справа в Україні у складі Російської імперії (друга половина XIX століття - 1917). // Вісник НБУ. – 2000. - № 11.
5. Якименко М.А. Робота з клієнтами державних земельних банків в епоху вільного підприємництва (друга половина 19 - поч. 20). // Науковий вісник Полтавського університету споживчої кооперації України. - Полтава, 2001. - (Сер. - Гуманітарних наук; Вип.1) - № 2.
6. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2004, № 1, ст. 1.
7. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2006, № 16, ст. 134.
8. Проект Закону України «Про земельний (іпотечний) банк». – <http://www.liga.net>
9. Постанова Кабінету Міністрів України від 08.10.2004 № 1330.
10. Абрамова М.В. Ипотечные банки в Германии. // Банковское право. – 2002. - №3.
11. Концепція створення національної системи іпотечного кредитування. Схвалено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 р. № 559-р.
12. <http://www.unia.com.ua/ukr/?nid=news|22>.
13. <http://www.unia.com.ua>