

## РОЗВИТОК ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗАСТАВНОЇ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ США ТА НІМЕЧЧИНИ

У статті проаналізовано сутність заставної за законодавством США та Німеччини. Проведено дослідження порядку обігу заставних у сфері господарювання вказаних країн. Запропоновано вектор розвитку української системи іпотечного кредиту.

*Ключові слова: заставна, Федеральна Національна Іпотечна Асоціація, американська система іпотеки, німецька система іпотечного кредиту, будівельно-ощадні каси.*

Розвиток іпотечного кредитування для України сьогодні є надзвичайно актуальним. У країні існує значний незадоволений попит на «довгі» гроші, потребу в довгострокових кредитах мають майже всі сектори: промисловий, аграрний і т.д. При створенні необхідних умов для іпотечного кредитування кожний з них отримає необхідний поштовх для інтенсифікації розвитку.

Крім того, у зв'язку з низкою проведених і підготовлених для проведення реформ створюються умови для становлення та виходу на ринок нових інституційних інвесторів, які матимуть значні довгострокові ресурси і потребу їх в низько ризиковому інвестуванні. Цю можливість даватимуть не тільки державні, а й інші цінні папери, у тому числі й іпотечні заставні.

В Україні відсутнє достатнє правове регулювання вказаного інструмента. Та найбільш розвиненими системами іпотечного кредиту на сьогодні є американська та німецька системи. Аналіз вказаних систем надасть можливість зробити необхідні висновки щодо найбільш актуальної для України системи іпотечного кредиту з метою подальшого розвитку іпотечної заставної.

Вказаним питанням займалися такі дослідники, як Н. Ревуцькі [1] О.С. Іванілов, М. В.Тітенкова [2].

*Метою цього дослідження є аналіз найбільш розвинених систем іпотечного кредиту з метою розвитку іпотечної заставної в Україні.*

Поняття «іпотеки» впроваджено у вітчизня-

не законодавство Законом «Про заставу», який прийнято у 1992 р. Іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи». Крім того, закон визначив, що предметом іпотеки може бути майно, пов'язане з землею – будівля, споруда, квартира, підприємство (його структурні підрозділи) як цілісний майновий комплекс, а також інше майно, віднесене законодавством до нерухомого, а також належні громадянам на праві приватної власності земельні ділянки та багаторічні насадження.

З прийняттям Закону України «Про іпотеку» [3] відповідні відносини отримали більш детальну регламентацію. Цим же запроваджується застава в Україні.

Становлення іпотечного ринку в Україні є однією з найбільш важливих проблем, що потребують невідкладного розв'язання. Україна відстає від країн Східної і Центральної Європи у сфері іпотечного кредитування, що негативно позначається на темпах її розвитку, розв'язанні соціально-економічних проблем. Відродження інституту іпотеки, створення іпотечного ринку у країні є об'єктивною необхідністю, що пов'язано з потребами запровадження механізмів кредитування будівництва замість його бюджетного фінансування. Іпотечний ринок має створити мультиплікативний ефект прискореного розвитку багатьох галузей економіки, внутрішнього рин-

ку, підвищення платоспроможного попиту населення і сталого зростання ВВП країни. Іпотечний ринок виник у зарубіжних країнах останніми десятиріччями і є розвиненою формою організації відносин іпотеки. Наявність іпотечного ринку в сучасній економіці – закономірне явище. У той же час за радянських часів інститут іпотеки не визнавався. Нині провідними інвестиційно-будівельними компаніями та банками України нагромаджено позитивний досвід упровадження іпотечних механізмів фінансування житлового будівництва. Це позитивно вплинуло на економічний розвиток багатьох регіонів, темпи розв'язання житлової проблеми, фінансовий стан суб'єктів господарювання [4].

Однією з нагальних проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні є відсутність чіткої законодавчої бази. Дослідження зазначеної проблематики визначені як пріоритетні відповідно до Указу Президента України від 8 серпня 2002 р. «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні».

Проблеми іпотечного кредитування досліджуються вченими США, Франції, Великобританії, Німеччини, Росії, Казахстану, України.

У Сполучених Штатах Америки розквіт інституту почався ще за часів Рузвельта. З цією метою в різні роки було створено спеціалізовані організації – Федеральна Національна Іпотечна Асоціація, Корпорація Житлового Кредитування і Урядова Національна Іпотечна Асоціація. Федеральна Національна Іпотечна Асоціація була заснована Американським урядом в 1938 р. Вона починала як філіал державної корпорації Reconstruction Finance Corporation. Спочатку вона була названа National Mortgage Association of Washington (Вашингтонська Національна Іпотечна Асоціація). Проте в тому ж році її назва змінилася на Federal National Mortgage Association – Федеральна Національна Іпотечна Асоціація. Головною її метою була покупка і продаж застав, застрахованих Federal Housing Administration – Федеральною Житлою Адміністрацією.

Ця система почала формуватися у 1938 р., коли було створено перше агентство – Федеральна Національна Іпотечна Асоціація. Це була державна структура, призначена для викупу за бюджетні кошти іпотечних кредитів. Масштаби її діяльності тривалий час були незначні. Але наприкінці 60-х років портфель іпотечних кредитів агентства сягнув 7 млрд дол., що становило приблизно 2,5% іпотечного ринку. У цей же період Федеральна

Національна Іпотечна Асоціація була розподілена на дві структури – Ginnie Mae, яка зберегла державний статус, і створену в 1970 р. Freddie Mac, котра одержала статус підконтрольного державі акціонерного товариства з правом викупу кредитів для малозабезпеченого населення. Напівдержавний статус двох агентств зводиться до регулювання їхньої діяльності урядом і до гарантованої можливості одержати позику в разі потреби до 2,25 млрд дол. зі скарбниці. Крім того, прибуток за цінними паперами агентств, так само як і прибуток за цінними паперами американського казначейства, звільняється від багатьох податків. Згідно з американською моделлю мінімізації відсотків за іпотечними кредитами банк надає іпотечний кредит позичальникові, тобто перераховує йому свої кошти в обмін на зобов'язання протягом визначеного строку щомісячно повертати банку фіксовану суму. Банк продає кредит одному з агентств, передаючи при цьому зобов'язання щодо забезпечення. Агентства у короткий термін відшкодовують банку виплачені кошти в обмін на переказ отриманих щомісячних виплат за мінусом маржі банку. Розмір щомісячних виплат, тобто ставку, за якою агентство зобов'язується купувати іпотечні кредити, встановлює саме агентство. Ці ставки публікуються щоденно і дійсні протягом 60 днів. Отже, починаючи переговори з клієнтом, банк називає йому як ставку за кредитом ставку агентства і свою маржу. Упродовж 60 днів банк закінчує перевірку клієнта і житла, видає кредит, отримує від агентства відшкодування і надалі діє як посередник, передаючи частину коштів від позичальника агентству, а частину лишаючи собі. Таким чином, у США ставки за іпотечними кредитами не пов'язані ні зі ставками за іншими банківськими кредитами, ні з вартістю депозитів. Єдине, що їх визначає, це ставка, за якою іпотечні кредити купуються агентствами. Ставка, за якою агентства купують іпотечні кредити, залежить від тієї ставки дохідності за цінними паперами агентства, на яку погодилися інвестори. Причому ставки за цими цінними паперами нижчі, ніж ставки за борговими зобов'язаннями організацій, що мають найвищий статус надійності, і тільки на 100–150 базисних пунктів вищі від ставок за державними цінними паперами.

Американська схема іпотеки припускає продаж отриманої нерухомості навіть тоді, коли кредит на її купівлю не до кінця сплачений. У цьому разі проводиться продаж заставної на нерухомість [1].

На відміну від американської німецька система іпотечного кредиту менш гнучка, вона базується не на залученні банківського капіталу, а на використанні коштів самих учасників іпотеки. Сутність німецької системи забезпечення дешевих довгострокових ресурсів для іпотечного кредитування полягає у створенні замкненого іпотечного фінансового ринку. Він формується навколо спеціалізованих ощадно-іпотечних кредитних установ – будівельно-ощадних кас (bausparkasse). Каси мають змогу видавати кредити за ставками нижчими, ніж ринкові, оскільки самі залучають кошти за ставками, нижчими за ринкові. Річ у тому, що вкладниками і позичальниками будівельно-ощадних кас є одні й ті самі особи – члени каси. Низька дохідність депозиту – своєрідна плата за право одержати іпотечний кредит за низьким відсотком (ставкою).

Головною перевагою цієї системи є її повна прозорість. Згідно з німецьким законом про будівельно-ощадні каси ці організації не можуть здійснювати жодних активних операцій, крім видачі іпотечних кредитів своїм членам. Таким чином, на відміну від клієнтів комерційного банку, вкладник bausparkasse достеменно знає, хто і на яких умовах користується його коштами.

Період кредитування починається, коли член каси накопичує близько половини тієї суми, яка потрібна на купівлю житла. Потім він отримує накопичене і ще стільки ж кредиту. На всі ці кошти член каси купує житло, оформляє його в заставу і починає виплачувати кредит. Завдяки невисокій ставці відсотків суми щомісячних виплат за кредитом приблизно такі самі, якими були його щомісячні накопичувальні внески. У класичному німецькому варіанті для отримання житла треба вчасно вносити платежі протягом багатьох років [2].

У даний час іпотека викликає багато суперечливих думок. Деякі стверджують, що за нинішнього рівня життя цей спосіб вирішення житлової проблеми ще довго залишиться непопулярним. Інші – що іпотека прийшла в нашу країну саме вчасно.

Розвиток іпотечного кредитування в нашій країні сприяв би поживленню в інвестиційній сфері, підвищенню соціальної стабільності в суспільстві, подоланню соціально-економічної кризи в цілому. З іншого боку, ця фінансово-економічна криза ускладнює створення в Україні національної системи іпотечного кредитування. Але якщо умови іпотечного кредитування будуть пристосовані до платоспроможного попиту насе-

лення, а джерелом фінансування іпотечних кредитів стануть додаткові доходи бюджету, що виникають в результаті підйому житлового будівництва, то розвиток і становлення системи іпотечного кредитування можливе і в умовах економічної нестабільності.

Як вбачається з наведеного, системи іпотечного кредитування Сполучених Штатів Америки та Німеччини мають дуже великі відмінності. Порядок надання кредитів та забезпеченість таких кредитів кожної із систем має свої «плюси» та «мінуси». Що ж стосується України, то національне законодавство про заставну має свою специфіку, що обумовлено особливостями економіки, правової системи тощо. Зазначені особливості не дозволяють здійснювати автоматичних переносів «чужих», нехай навіть найбільш дієвих моделей правового регулювання. Тим не менш вказані іпотечні системи мають багато доцільних для України інструментів. У зв'язку з цим найбільш ефективним є формування своєї іпотечної системи, але користуватися та запроваджувати вже розроблені та опробовані в інших розвинених іпотечних системах інструменти.

### Список використаних джерел

1. Ревуцька Н. Іпотечне кредитування: зарубіжний досвід і перспективи розвитку в Україні / Н. Ревуцька // Цінні папери України. – 2004. – № 2. – С. 22 – 23.
2. Іванілов О.С. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України / О.С. Іванілов, М.В. Тітенкова // Фінанси України. – 2007. – № 4. – С. 28
3. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.
4. Придбайло О.М. Іпотека як фінансовий інструмент ринку / О.М. Придбайло // Фінанси України. – 2004. – №6. – С.136–142.

*Стаття надійшла до редакції 30.05.2014 р.*