

УДК 657.63 (477)

**ІПОТЕКА: ПОНЯТТЯ, ОБЛІК, СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ В УКРАЇНІ****Черевик Н.В., Доннік І.Г., Саленко О.Ф.****Кременчуцький державний політехнічний університет**

**Вступ.** Житлова проблема завжди була нагальною проблемою у всі періоди розвитку як колишнього Радянського Союзу, так і на сьогодні в Україні. Тому сьогодення пропонує вирішення цієї проблеми, шляхом довгострокового фінансування на купівлю житла – це іпотечного кредитування. Іпотека – це застава нерухомого майна (землі, споруд та ін.) для отримання позики. Не завжди можливо оцінити наскільки важко надати довгострокове фінансування на купівлю житла. Навіть у найбільш розвинутих країнах існували істотні фінансові негаразди, пов'язані з фінансуванням купівлі житла, і навіть сьогодні продовжується вдосконалення системи. Завдання є набагато складнішими у правовому, економічному та фінансовому середовищі країни, що розвивається чи знаходиться на перехідному етапі, і одночасно зростає важливість не розтрачувати ресурси.

**Мета роботи.** В даному випадку актуальним завданням є дослідження обліку та методики оптимізації правового забезпечення іпотечного кредитування.

**Матеріал і результати досліджень.** Кредит та кредитні відносини відіграють важливу роль у житті людини. На перший погляд можна сказати, що ці поняття є специфічними і характерними лише для окремої сфери людської діяльності, а саме – економіки та юридичних осіб. Однак більш широкий аспект проблем дає нам уявлення про те, що кредит в умовах сьогодення пронизує все суспільство його соціально – економічний каркас.

В умовах сьогодення розширилося коло видів надання кредитів банками. Особливої уваги заслуговує розвиток іпотечного кредитування. Регулювання іпотечного кредитування супроводжується Законом України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 20.01.2005 року № 2378 – ІV (2378 - 15). Цей Закон регулює відносини у системі іпотечного кредитування, а також перетворення платежів за іпотечними активами у виплати за іпотечними сертифікатами із застосуванням механізмів управління майном. [1].

Також питання кредитування були висвітлені у працях Дорофієвої О.В., Евтух А.Т., Ярецького О., та інших. Дорофєєва О.В., пропонує різні методи фінансування лізингових проектів та методики їх оптимізації щодо скорочення сукупної вартості та фінансових ризиків[2]. В статті А.Т. Евтух на основі теорії нормування і фінансів пропонує підходи до формування системи знань про кредит: від його суті, функцій,

принципів та нормативів до фінансової стандартизації довірчо – відповідальних відносин в суспільстві, що на сьогодні має велике значення при отриманні іпотечного кредиту[4]. О.Ярецький вважає, що головним недоліком законодавчої бази щодо іпотечного кредитування є те, що вони писалися під конкретні правовідносини, які виникають у процесі кредитування під заставу житла. І тому для банків, що займаються усіма видами кредитування, приносять більше проблем, ніж користі[5].

Ефективне функціонування економіки країни значною мірою визначається рівнем розвитку банківської системи. Забезпечення фінансової стійкості та стабільного функціонування банківської діяльності при одночасному захисті інтересів вкладників і кредиторів є головною метою регулювання банківської діяльності.

Становлення і розвиток іпотечних відносин неможливі без створення економічних, правових та інституційних передумов. До економічних передумов слід, насамперед, віднести: - стабільність цін, стабільність обмінного курсу національної валюти, загальне економічне зростання. Конкретні правові передумови запровадження іпотечного кредитування такі: правові гарантії приватної власності на нерухоме майно; правова єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і багаторічних насаджень; правова безпека іпотеки; правове регулювання організації та діяльності іпотечних банків.

Термін «іпотека» уперше з'явився у Греції на початку шостого століття до нашої ери, і вже тоді був пов'язаний із забезпеченням відповідальності боржника перед кредитором певними земельними ділянками.

Головною метою іпотеки в Україні – створення ефективного фінансово – кредитного механізму операцій з нерухомістю. У цьому плані пріоритетним напрямом щодо розвитку системи іпотечного кредитування слід вважати формування нормативно – правової бази з питань іпотеки, створення системи державного регулювання іпотечного ринку, випуск та обіг іпотечних цінних паперів, створення додатково та розвиток діючих спеціалізованих іпотечних банків.

На жаль, складається враження, що багато хто сьогодні не зацікавлений у реальному розвитку системи іпотечного кредитування і хоче обмежитися загальними розмовами про іпотеку, ігноруючи вітчизняного тіншового ринку

нерухомості (особливо житла), який стихійно сформувався і відтворюється на розширеній основі. Так, наприклад щорічно в Києві укладається близько 20 – 25 тисяч угод з купівлі – продажу житла, що становить більше 1- 1,3 млн. кв. метрів, або в грошовому еквіваленті більше 300 – 350 млн. у.о. Тому, проблему тіншового ринку нерухомості слід не консервувати, а енергійно розвивати за допомогою розвитку офіційного прозорого іпотечного кредитування[6].

Іпотечний кредит – це одна із можливих форм кредиту, один із складових фінансового ринку.

Мета системи фінансування житла полягає в слугуванні посередницькою ланкою між коштами тих, хто накопичує кошти в економіці, і тими, хто бажає інвестувати в житло. Взагалі, існують численні труднощі, що пов'язані з посередництвом між коштами накопичувачів та позичальниками. Деякі з них полягають в механіці бізнесу: збір коштів, відслідковування всіх аспектів операцій, підтвердження всіх претензій, забезпечення функціонування всіх залучених офісів, спілкування з усіма сторонами і т.п. Ці завдання є вирішальними для довготривалого успіху фінансової установи. Вони не тільки повинні виконуватися компетентно – повинні існувати і конкурентні важелі для забезпечення того, що вони виконуються ефективно [3].

Фінансування житла є складним бізнесом, в багатьох аспектах більш складним, аніж інші типи фінансування. Додаткові труднощі виникають через розмір та строки інвестицій в житло.

Надання кредитів на довгі періоди різко підвищує межі всіх ризиків, що зазначені вище. Економічні обставини як фізичних осіб, так і держав можуть радикально змінюватися протягом 7-10 років, на краще чи на гірше, впливаючи на спроможність повернення коштів (кредитний ризик), ситуацію з рухом грошових коштів позичальника, а також надійність та стабільність фінансової установи, фінансової системи в цілому, і власне держави. Одна частина завдання створення системи фінансування житла полягає в її побудові таким чином, щоб вона найкращим чином протистояла невідомим, але вірогідним майбутнім поворотам та змінам.

Бухгалтерський облік іпотечного кредитування ведеться в розрізі кожного позичальника (юридичні або фізичні особи), термінів наданих кредитів. За користування кредитами клієнти сплачують відсотки. Відсотки за кредит є вагомою складовою в загальній сумі доходів банку.

Синтетичний облік нарахованих відсотків за користування кредитами ведеться окремо за кожним позичальником та видом кредиту. Аналітичний облік нарахованих відсотків ведеться в розрізі позичальників і окремо за

кожним видом кредитів. Відсотки нараховуються щомісячно. Позичальник перераховує відсоткові платежі в строки, передбачені кредитною угодою. Базою нарахування відсотків є сума залишку заборгованості за позичковим рахунком.

Розглянемо відображення в обліку операцій з нарахування кредитів та відсотків наведено в таблиці 1.

**Таблиця 1 – Кореспонденції рахунків з обліку іпотечних кредитів та відсотків**

№ п/п	Зміст операцій	Дебет рахунку	Кредит рахунку
1.	Позика видається; а) шляхом зарахування на поточний рахунок б) фізичним особам	Позичковий рахунок  Позичковий рахунок	Поточний рахунок Коррахунок НБУ Коррахунок в НБУ або в іншому банку
2.	Нарахування відсотків за іпотечними кредитами	Рахунки з обліку нарахованих відсотків (рах. класу.2)	Рахунки з обліку відсоткових доходів за кредитами (рахунки класу б)
3	Одночасно з проводками обліковується строкове зобов'язання на позабалансовому рахунку	Інші цінності та документи	Коррахунок « 9910
4.	Погашення кредиту в установлений строк	Поточний рахунок № 2600	Позичковий рахунок
5.	Списується на витрати строкове зобов'язання	Коррахунок № 9910	Інші цінності та документи № 9819
6.	Вилучається із сховища кредитна угода	Коррахунок № 9910	Інші цінності та документи № 9819
7.	Кредит погашається клієнтом іншого банку (платіжним дорученням)	Коррахунок НБУ № 1200 або № 1500	Позичковий рахунок

Житло є одним з найкращих предметів застави, які відомі сучасній системі кредитування.

Іншим важливим завданням, особливо у країнах, що розвиваються, є розробка іпотеки, в

якій повернення кредиту є доступним, а також захищає кредитора та особу, що надає кошти. Проблема полягає в тому, що інфляція та економічна криза можуть спричинити дуже високий рівень і взагалі значну нестабільність процентних ставок. Інвестор хоче бути захищеним від усіх цих потрясінь, але боржник не може легко нести ці зобов'язання без ризику невиконання.

Як зазначалося, скелею, на якій повинне будуватися фінансування житла, є низький ризик неповернення кредиту. Тому у випадках позбавлення права користування та звернення щодо стягнення на будинок повинні бути простими. Зазвичай, не існує невизначеності щодо законності боргу та згоди боржника на звернення стягнення на будинок в разі неповернення боргу.

Практичний досвід країн свідчить про здійснення абсолютно жорсткого примусового виконання за іпотеками. В інших країнах переважно застосовується більший ступінь терпіння та поблажливості. У деяких випадках, як у Німеччині, кредитори можуть дозволити собі повільність у вирішенні питання, оскільки у боржника нема перспективи уникнути сплати повного розміру боргу, що підлягає сплаті, навіть якщо він перевищує вартість будинку і навіть якщо він переходить до спадкоємців. З іншого боку, у Франції боржники мають численні судові засоби для нав'язування відстрочок у зверненні стягнення до трьох років. Зокрема, кількість випадків невиконання та збитки у Франції значно вищі, аніж у Німеччині. В інших країнах, де стягнення складно повернути, кредитори проявляють надмірну обережність щодо осіб, яким вони надають кредит. Взагалі, чим більший шанс того, що боржникові вдасться уникнути вчасної виплати в повному розмірі, тим вищу ціну встановлюватимуть кредитори за кредит і тим перебірливіші вони будуть в наданні кредитів.

Легкий доступ до предмета забезпечення у формі житла не завжди становить достатній захист у випадках, коли боржник хоче отримати кредит, що набагато перевищує половину вартості будинку. Кредитор все одно має запитати себе за якою ціною він зможе реально продати будинок за короткий час. Ця сума може істотно відрізнятись від тієї, в яку будинок обійшовся боржникові. Наприклад, будинки, які проектується із врахуванням бажань покупця, рідко мають ту ж саму цінність, за якою їх було збудовано, для будь-кого іншого. Інші проблеми полягають в тому, що 1) може бути відносно небагато людей, зацікавлених у саме такому типі будинку у такій місцевості, 2) люди по сусідству здебільшого друзі чи родичі боржника (напр., у

селі чи містечку), 3) існує потенційна можливість коливань вартості будинку від високого до низького рівня у відповідності до умов ринку та 4) можлива певна міра шахрайства у фактичній споруді будинку. Ці потенційні збитки надалі збільшуються тим фактом, що вартість продажу будинків (включаючи податки) є значною, і у випадках, коли боржник може нав'язати будь-які істотні затримки у зверненні стягнення, – накопиченням процентів та штрафів. Навіть коли звернення щодо стягнення є простим, і кредитор уникає кредитування у розмірах, що перевищують реальну суму, яку він може отримати від продажу в примусовому порядку, перед стягненням за неповернутими кредитами часто постають навіть більш ґрунтовні проблеми у країнах, що розвиваються. Може бути неможливим встановити напевне хто є власником землі, на якій розміщений будинок, або встановити чи існують інші кредити, забезпечені будинком. Системи, що відслідковують власність (реєстрація права власності), обтяження (фінансові вимоги на майно) та продажі чи передачі всього нерухомого майна, мають бути надійними [5]. Відносини повинні будуватися на довірі.

Сучасний стан розвитку іпотечного кредитного ринку не відповідає потребам населення про що свідчать дані НБУ (Національний банк України)- обсяг іпотечних кредитів та кредитів наданих на фінансування будівництва нерухомості станом на 01.01.2002 року складає 1264502 тис. грн. в т.ч. на житлові іпотечні кредити - 416049 тис. грн., станом на 01.01.2003 року 2568674 тис. грн. в т.ч. житлові іпотечні кредити - 912069 тис. грн., станом на 01.01.2004 року – 4569158 тис. грн. в т.ч. житлові іпотечні кредити 1400061 тис. грн.. Дані свідчать про зростання іпотечного кредитування житла [3].

Незважаючи на поступове зниження процентних ставок та збільшення строків кредитування, іпотечні житлові кредити залишаються не доступними для широких верств населення.

Можливо побудувати систему фінансування житла виключно на основі вартості предмету застави у формі житлових будинків. Проте, як зазначено вище, небагато суспільств підтримують дозвіл регулярно позбавляти фізичних осіб їхніх домівок, незважаючи на добровільне взяття на себе такого ризику при отриманні кредиту. Більш того, кредитори знають з досвіду, що вони, зазвичай, несуть збитки за кредитом не просто тому, що вартість будинку падає до суми, що є нижчою за розмір кредиту. Така ситуація зазвичай ускладнюється фактом, що боржник раптово розуміє, що йому неочікувано складно

сплатити кредит.

Таким чином, для кредитора має значення не тільки вартість предмета застави, чіткість і надійність права власності (доказ виключної власності) та підтримка вимог кредитора з боку судової системи, але й належна впевненість в тому, що, насамперед, боржників не стане складно повертати кредит чи, за настання такого випадку, боржник докладатиме всіх зусиль до виправлення ситуації. Іншими словами, повинне оцінюватися не тільки майно, але й спроможність та намір боржника повернути кредит.

Належне гарантування є особливо критичним у країнах, що розвиваються, де існує невелика кількість реєстраційних записів, і значна частина доходу є "неофіційною". Навіть боржники, що займають значні позиції у формальному секторі, можуть покладатися на доходи від інших місць роботи та діяльності у неформальному секторі для забезпечення свого існування. Багато потенційних боржників не мають доходу у формальному секторі і можуть не бути "банківськими", проте деколи можна знайти способи розробити докази існування доходів чи впевненість у можливостях та намірах повернути кредит.

Кредитори в інших країнах мають доступ до організованих інформаційних ресурсів щодо кредитної історії потенційних боржників. Вони, зазвичай, містять дані про будь-які позики чи кредити, отримані в минулому, навіть якщо вони на даний час є сплаченими, та про будь-які факти невиконання чи факти прострочок за такими кредитами. Такі дані не тільки підтверджують існування додаткових боргів; було виявлено, що існує дуже високе співвідношення між досвідом прострочок за попередніми кредитами та неповерненням кредитів на житло. Це, очевидно, відображає, що сильні "особистості" ідуть на все для уникнення прострочок, а факти прострочок та невиконань у минулому виявляють слабших особистостей.

Більшість людей вважають вартістю кредиту процентну ставку. І вони знають, що за вищими рівнями процентної ставки виплати є вищими, а сума, яку вони можуть собі дозволити позичити є нижчою. Проте економісти роблять важливу відмінність між частиною процентної ставки, що пов'язана з наявністю інфляції, та залишком сплати за процентами. Навіть широкий загал інтуїтивно знає відмінність. Коли інфляція підвищується до 30%, вони усвідомлюють з боєм, що купівельна спроможність їх заощаджень зменшується, якщо вони не отримують 30% у процентах. Якщо інфляція падає на 10%, те ж роблять і очікування накопичувачів щодо доходів за їх заощадженнями. Вони також знають, що в тій

мірі, в якій вони заробляють проценти понад ставку інфляції, вони отримують "справжній" дохід за своїми заощадженнями.

Проте, незважаючи ні на що, очікування постійного знецінення у вартості валюти через інфляцію може становити справжній тягар для боржника, оскільки це означає, що більш ефективним для боржника буде сплатити кредит скоріше, аніж пізніше.

Існує загальне побоювання, що для фінансування довгострокових кредитів потрібне довгострокове фінансування. Звичайно, найміцнішою системою буде та, де таке фінансування надається. Першим кроком у цьому напрямі є розвиток механізмів заощадження, які, фактично, орієнтовані на довгі терміни, не просто на купівлю холодильника чи сплату за школу протягом 6 місяців, а для захисту від таких подій як смерть чи каліцтво годувальника родини (страхування життя) чи навпаки, довге перебування на пенсії (фінансування пенсій). Багато країн інвестували значні зусилля у розвиток пенсійних систем.

Наявність таких загальних резервів заощаджень є першим кроком до системи довгострокового фінансування житла. Наступним кроком є створення системи фінансових установ, які здатні компетентно позичати такі фонди, надавати їх в кредит на придбання житла, та повертати. Такі установи повинні бути приватними і мати достатньо акціонерного капіталу для забезпечення можливості поглинати будь-які втрати не ставлячи під загрозу повернення фінансових ресурсів. Їх діяльність повинна бути належним чином врегульована та за їх діяльністю повинен здійснюватися належний нагляд, з тим, щоб пенсійні фонди та інші фондодавці могли бути впевнені в управлінні установ без необхідності постійно самотійно контролювати їх.

Третім необхідним кроком є існування договірних стосунків між заощаджувачами, кредиторами та боржниками, що є синхронізованими та відповідають найбільш важливим потребам трьох сторін. Узгодження терміну сплати за фондами з кредитами на житло є тільки половиною битви. Окрім того, умови виплати та процентні ставки за фондами та кредитами також повинні узгоджуватися, чи фінансова установа в кінці кінців змушена буде платити за свої фонди більше, аніж вона отримує за кредитами. Взагалі, повинна бути узгодженість між тим, як сили фондового ринку впливають на зобов'язання кредитора та його активи.

**Висновки.** Стосовно вирішення проблем іпотечного кредитування можна намітити наступні кроки, які можна здійснити зараз і в близькому майбутньому для побудови

життєздатної системи, а саме: посилення ролі забезпечення та обмеження збитків у разі невиконання: це питання, обов'язкове для виконання. Довготривалі спори щодо реформ в законодавстві про іпотеку та землю повинні бути вирішені, і нове законодавство має підтримувати чіткі права власності та права кредитора. Яким би не був результат політичного процесу, кінцевим суддею успіху у цій справі буде приватний кредитор, який повинен покладатися на міцні та чіткі права для належного забезпечення повернення його коштів. Якщо потенційні кредитори так і залишаться непереконаними у тому, що пріоритет надаватиметься чітким правам на землю, буде необхідним відкласти значні капіталовкладення у фінансування житла до того, поки це питання не буде вирішене.

Крім того, необхідність гарантування. Це сфера, яка може бути вдосконалена з часом, необов'язково до надання першого кредиту. В кінцевому рахунку, буде дуже корисно мати змогу зібрати кредитні історії та баланси за несплаченими кредитами і підтвердити заробітки з усіх джерел. Це дозволить розширити кредитування на більш ліберальних умовах. Проте до здійснення цих вдосконалень кредитування може здійснюватися, якщо існують достатньо сильні методи звернення стягнення на майно, що відданий у заставу згідно старих норм, наголос робиться на заробітках від роботи у формальному секторі, що можуть біти підтвержені. Окрім того, стандарти гарантування повинні бути дещо консервативними.

Особливої уваги заслуговує доступність кредиту. Найпростішим підходом до надання довгострокових кредитів на житло було б встановити процентну ставку приблизно на рівні поточної банківської кредитної ставки і регулярно змінювати її в майбутньому, на основі банківських кредитних ставок або на основі ставок "T-bill" за один рік. Цей підхід всім легко зрозуміти, проте він означає, що виплата за інфляцію здійснюється відразу в повному розмірі, і що виплата може різко зрости в майбутньому, якщо інфляція знову зросте.

Як зазначено вище, у країнах, які страждають від постійних високих ставок інфляції, всі кредити "індексуються" до інфляції, і основний борг, що залишається до сплати, кожного місяця приводиться у відповідність до інфляції, і сплачується тільки "реальна" процентна ставка. Така індексація може бути надмірною для України, де спостерігається дуже багатообіцяючий спад інфляції. Проте альтернативою, що може бути привабливою, є відстрочка частини виплат, пов'язаних з інфляцією. Це може бути здійснено шляхом

встановлення максимальної процентної ставки, що застосовується до розрахунку суми, належної до виплати на певний час (ставка платежу), і внесення різниці між таким платежем та повною ринковою ставкою (ставкою нарахування) до суми кредиту.

Побудова життєздатної системи різних країн, що застосовували різні підходи до побудови системи фінансування житла, яка є пристосованою до економічних негараздів, які неодмінно трапляються. У деяких випадках вони досягали успіху в залученні ощадних депозитів в комерційних банках чи ощадних банках (напр., будівельні товариства) в якості основного джерела фінансування, деколи з особливим доступом до державного фінансування чи гарантування у випадку фінансової кризи.

Інші вимоги до життєздатної системи включають значну капіталізацію для всіх кредиторів (за мінімальними міжнародними стандартами щодо адекватності капіталу) та систему регулювання і нагляду, що може контролювати ризики, які постають перед кредиторами. Взагалі, кредитування житла повинне підпорядковуватися правилам, подібним до правил для комерційних банків, але доцільно зменшити оцінку ризику, що застосовується до іпотек житлових приміщень до 50% відразу ж після доведення їх надійності як забезпечення. Результатом цих пропозицій буде збільшення числа бажаючих отримати іпотечний кредит, а відповідно вирішити питання забезпечення житлом бажаючих – це молоді.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Законом України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 20.01.2005 року № 2378 – 1V (2378 - 15).
2. Дорофєєва О.В. Оптимізація джерел фінансування лізингових проектів.
3. Васюренко С. Современные методы управления банковскими ресурсами. ХНЭУ. – Харьков. – 2001, 345 с.
4. Евтух А.Т. О кредите.- Актуальні проблеми Економіки 2005, № 7(49,35 с.)
5. Сусіденко. М. Стратегії управління кредитною діяльністю комерційних банків.- Київ.- 2003, 571с.
6. Ярецький О. Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні. – Київ. – 2003, 19 с.

Стаття надійшла 15. 03.2006 р.  
Рекомендовано до друку к.е.н. доц.  
Глуховою В.І.