

ІНСТИТУТИ ІПОТЕКИ ЗЕМЛІ: АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ТА НАПРЯМИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

© Соколовський Є.А., 2008

Розглянуто тенденції розвитку іпотечного кредитування та становлення інституту іпотеки землі з урахуванням світових тенденцій. Висвітлено передумови і пріоритети розвитку іпотечного ринку в Україні, акцентовано увагу на: перспективах комерційної іпотеки, доцільності використання оренди землі, можливостях застосування нових іпотечних продуктів, а також відбору об'єктів реальних іпотечних вкладень та визначення найбільш привабливих схем іпотечного кредитування. Визначено, що формування структурно-цілісного іпотечного ринку сприятиме розширенню сфери використання іпотечних продуктів для малого і середнього бізнесу.

The tendencies of development of hypothecary crediting and becoming of institute of mortgage of ground with allowance for of world tendencies are reviewed. The reasons and priorities of development of the hypothecary market in Ukraine are investigated, the attention on: outlooks of commercial mortgage, expediency of usage of the lease of ground, feasibilities of new hypothecary products, and also selection of objects of actual hypothecary embeddings and definition of the most attractive schemes of hypothecary crediting is stressed. It is determined, that the formation of the structural – integrated hypothecary market will render assistance dilating of an orb of usage of hypothecary products for small and mean business.

Постановка проблеми. Сучасний іпотечний ринок України характеризується великим попитом і достатньою пропозицією іпотечних продуктів від банківських установ. Проте іпотека землі – складний інструмент економіко-правничих відносин, який потребує зваженого корегування в Україні з урахуванням принципів і норм міжнародного права. Вітчизняному іпотечному ринку не вистачає розвинутих ринків землі, нерухомості і будівництва, що уможливило б урівноважити попит на нерухомість та розширити масштаби іпотечного кредитування з урахуванням вимог часу.

Аналіз останніх досліджень і результатів. Широке коло питань, пов'язаних з дослідженнями іпотечного ринку, знайшло своє відображення у працях відомих вітчизняних економістів та правників: М. Гесенка, А. Герц, М. Денисенка, О. Кірсєва, П. Кулініча, О. Любуня., В. Носика, Н. Рев'юк, і зарубіжних: В. Горемикіна, І. Довдієнка, С. Лосєва, І. Разумової, В. Черняка та ін.

Постановка цілей. Виникає необхідність вирішення теоретичних і методичних питань, що ставляться до трактування іпотеки землі, її оцінки, можливості на основі цієї характеристики вибрати стратегію іпотечного кредитування під заставу землі та розробити механізм формування ринку іпотеки землі в Україні. Мета цієї роботи – відстежити перспективи удосконалення механізму надання іпотечних кредитів під заставу землі з урахуванням особливостей сучасного етапу, а також доцільність використання багатоваріантності підходів до оптимізації іпотечного кредитування, що, на думку автора, має сприяти підвищенню кон'юнктури ринку.

Виклад основного матеріалу. У США державні гарантії з цінних паперів, що випускали іпотечні організації FNMA ("Фенні Мей"), GNMA ("Джинні Мей") та FHLMC ("Фредді Мей"), здебільшого рятували інвесторів від ризику дефолту. Проте у 2007 р. криза іпотечного кредитування в США призвела до більш жорсткої регламентації відносин кредитних установ з іпотечними брокерами. Зауважимо, що інформація про проблеми банків, що видавали іпотечні кредити, була дуже суперечливою, оскільки вони боялися втратити довіру своїх клієнтів. Ця ситуація вплинула і на учасників російського іпотечного ринку. Так, Москоммерцбанк звинуватив деяких брокерів у наданні недостовірної інформації і розірвав з ними договори. Оскільки діє

комерційна таємниця, то самі брокери запевняють, що ніякого конфлікту немає. Відповідно українським учасникам іпотечного ринку варто враховувати новітні схеми фінансових шахрайств, зокрема, позичальники, які мали фальсифіковані установчі документи і відповідно були неплатоспроможними, за сприяння брокерів отримали іпотечні кредити. Проведення фактично дефолтних фінансових операцій у сфері іпотеки свідчить про те, що кредитні установи не повинні покладатися на інформацію іпотечних брокерів щодо надійності та платоспроможності позичальників, а здійснювати перевірку потенційних позичальників через свої служби безпеки.

В Україні учасники ринку поступово набувають більшого іпотечного досвіду. Іпотечний кредит є різновидом забезпеченого кредиту. Іпотека встановлюється під права на нерухомість і користування нею, зокрема, на об'єкти незавершеного будівництва [1; 2; 3]. Згідно з чинним законодавством у договорі іпотеки повинні бути зазначені: предмет договору; оцінкова вартість об'єкта нерухомості (квартири, будинку тощо), що визначається за згодою сторін і вказується в грошовому еквіваленті; розмір і умови повернення кредиту. Договір іпотеки потребує нотаріального посвідчення і вважається дієвим з моменту його реєстрації. Державна реєстрація здійснюється за місцем перебування нерухомості. Зауважимо, що іпотека має переваги порівняно з іншими видами кредитування, до яких варто віднести тривалість терміну, вигідні процентні ставки, а також те, що власність на нерухомість відразу оформляється на позичальника.

Основні тенденції формування та особливості розвитку іпотечного ринку дають змогу зробити такі узагальнення:

по-перше, оскільки ситуація на ринку постійно змінюється, то деякі іпотечні програми, що пропонують кредитні установи, були актуальними у попередні роки. Конкурентні переваги на цьому сегменті ринку мають ті банківські установи, які розробляють іпотечні програми з використанням елементів інжинірингу;

по-друге, в сучасних умовах ставки по іпотечних кредитах досягли свого мінімуму і не варто очікувати, що вони знизяться найближчим часом, оскільки вартість залучених ресурсів є доволі високою для вітчизняних банківських установ. Фінансові посередники (зокрема, іпотечні брокери), які активізували свою діяльність на іпотечному ринку, роблять особливий акцент на якості обслуговування клієнтів;

по-третє, поступово ціновий чинник привабливості іпотечного продукту відходить на другий план, а на перший – виходить якість обслуговування клієнтів. Зокрема, іпотечна угода має укладатися швидко і просто, а список необхідних документів повинен бути оптимальним і зрозумілим учасникам угоди. Проте вважаємо, що більшості банків не вистачає гнучкості в обслуговуванні клієнтів.

Очевидним є те, що найближчим часом не вдасться досягнути істотних і кардинальних змін у функціонуванні іпотечного ринку, якщо недостатньо врегульованими залишаться відносини іпотеки землі. У 1990-х рр. правові відносини іпотеки землі регулювалися законом України “Про заставу” та ст. 6 Земельного кодексу України. Відповідно до цих нормативних документів надана громадянину у власність земельна ділянка могла бути об'єктом іпотеки тільки за зобов'язаннями з участю кредитної установи.

В умовах проведення земельної реформи в Україні земельна іпотека стає предметом вивчення у новому аспекті, змінюючи концептуальний підхід до цієї проблеми, руйнуючи застарілі догми, які заважають об'єктивно оцінити роль цього явища. Ми виходимо в наших дослідженнях з того, що земля є основним ресурсом держави, і вона не поспішає його віддавати в приватну власність.

У загальному вигляді систематизуємо основну правничу базу регулювання іпотеки земельних ділянок:

1. Цивільний кодекс України розширив можливості наданих в іпотеку будівель і споруд, іпотеку земельних ділянок як самостійних об'єктів [1]. Відповідно до ст. 188 Цивільного кодексу України річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі і пов'язана з нею спільним призначенням, є її належністю.

2. Ст. 133 Земельного кодексу України. В іпотеку можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності. Земельним кодексом визначені

обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення при їхній іпотеці. Реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення у разі стягнення іпотеки здійснюється на прилюдних торгах.

3. В Ч. 5 ст. 6 закону України “Про іпотеку” передбачено, що якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), які належать іпотекодавцю на праві власності, така земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку разом із будівлями (спорудами), на якій вони розташовані. Іпотека земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється відповідно до ст. 15 закону. Проте цим законом, на нашу думку, недостатньо врегульовані відносини іпотеки земельних ділянок, які потрібні для застави при іпотечних операціях з банківськими установами.

Як бачимо, прерогатива права власності на землю має бути найбільш захищеною майновим правом у ринковій економіці. Процес іпотеки завжди пов’язаний із довготерміновим відволіканням фінансових ресурсів, тому його необхідно здійснювати з урахуванням перспектив, що мають визначатися стратегією розвитку. У вказаному аспекті під час формування іпотечної стратегії варто враховувати основні цілі економічного розвитку суб’єктів господарювання та можливості застави нерухомості (землі) у майбутньому.

Практика іпотеки комерційної нерухомості широко поширена у світі й останнім часом починає активно розвиватися в нашій країні [4]. Варто наголосити, що для здійснення статутної діяльності юридичні особи як суб’єкти права приватної власності на землю мають право набувати земельні ділянки у власність. Вони мають право набувати у власність усі види земель, які можуть перебувати у приватній власності, крім земельних ділянок, що надаються для задоволення особистих потреб громадян. До останніх належать земельні ділянки, призначені для індивідуального житлового, дачного і гаражного будівництва та ведення особистого селянського господарства.

У науково-термінологічному обігу під час придбання об’єктів комерційної нерухомості за допомогою іпотечного кредиту застосовують термін “комерційна іпотека”. Загалом комерційна іпотека – це отримання кредиту на купівлю нежиле приміщення для комерційного використання під заставу. У промислово розвинених країнах за допомогою іпотеки здійснюється укладання від 60 до 80 % всіх угод купівлі-продажу комерційної нерухомості. Іпотечні позики задіюють для купівлі приміщень під магазини, склади, офіси тощо.

Кредитні установи вибирають найбільш привабливі об’єкти для надання іпотечних кредитів під комерційну нерухомість. Відбір під іпотечні вкладення здійснюють на основі порівняння показників платоспроможності та інвестиційної привабливості кожного підприємства. Зауважимо, що об’єктами іпотечного кредитування виступають як підприємства, так і підрозділи підприємства, пов’язані як технологічно та організаційно, так і по горизонталі чи по вертикалі.

Аналіз сучасного стану комерційної іпотеки в Україні дав можливість систематизувати та окреслити коло реально існуючих і потенційно можливих чинників, які пов’язані з її впровадженням:

- за останні роки кредитування комерційної нерухомості доволі швидко поширюється в нашій державі, але діюча практика свідчить, що одержати комерційну іпотеку простіше не юридичній особі, а фізичним особам;
- водночас зростання комерційної іпотеки істотно відстає від темпів розвитку іпотеки житлової нерухомості, оскільки фінансові умови і терміни комерційної іпотеки є менш вигідними порівняно з іпотекою житла;
- розвиток комерційної іпотеки недостатній, оскільки є недосконалим вітчизняне законодавство, що передбачає виникнення іпотеки здебільшого тільки при заставі квартир і житлових будинків. За іпотечними програмами у заставу, як правило, можуть приймати оформлені у власність майнові комплекси, будинки, будівлі чи їхні частини;
- процедура одержання комерційної іпотеки є схожою з оформленням іпотеки житла. Важливими умовами є: андеррайтинг позичальника (перевірка його кредитоспроможності), оцінка об’єкта нерухомості, обов’язкове страхування тощо;
- на сьогоднішній день при використанні комерційної нерухомості забезпечується прибутковість, що значно перевищує виплати банківській установі по відсотках;

- варто відпрацювати механізм заохочення органів державної влади і місцевого самоврядування, які визначають правила надання земельних ділянок юридичним особам у власність.

Серед переваг комерційної іпотеки, на нашу думку, є можливість оптимізувати оподаткування юридичної чи фізичної особи, а також оформити кредит на споруджуваний об'єкт, нерухомість чи на землю. Тому, якщо в законодавство будуть внесені відповідні зміни, то комерційна іпотека почне активно розвиватися, як і іпотека житла. Вважаємо, що формування структурно-цілісного іпотечного ринку сприятиме розширенню сфери використання іпотечних продуктів для малого і середнього бізнесу.

Проте суперечливість норм земельного законодавства [5] ускладнює підприємцям процедуру дострокового розірвання договору з ініціативи орендодавця чи вилучення орендованої земельної ділянки. Для укладання угод іпотеки під заставу землі на початку доцільно:

- використовувати право оренди, оскільки ця процедура хоча і є тривалою в часі, але дешевшою для одержання права власності на земельну ділянку після зведення на ній об'єктів комерційної нерухомості (інколи за ціною, що є нижчою від ринкової);
- використання оренди може стати захистом збереження матеріальних активів від можливих недружніх загарбаль (рейдерства). Інколи право оренди доповнює право власності щодо захисту активів, якщо власник здає ділянку в оренду підконтрольній собі юридичній особі;
- варто враховувати особливості оподаткування, оскільки право оренди не призупиняється навіть при невикористанні земельної ділянки.

Підсумовуючи зауважимо, що інвестувати в земельну ділянку, яка знаходиться на праві оренди у підприємця, можна тільки тоді, коли враховані усі вимоги законодавства. У своїх міркуваннях ми виходимо з того, що орендар здебільшого має певні обмеження при передачі своїх прав за угодою оренди порівняно з правом власності на землю.

Потребам ринку відповідають:

1) діяльність девелоперських компаній, які купують об'єкти комерційної нерухомості для подальшої її здачі в оренду чи на перепродаж. Загалом девелоперська компанія – це “замовник будівництва”, що замовляє будівельний проект, купує ділянку землі, погоджує підведення комунікацій, організує будівництво об'єкта. Досвід показує, що такий вид бізнесу може бути дуже дохідною справою. Одним з перспективних напрямів діяльності цих компаній є узгодження інвестиційних проектів, землевпорядження і розвиток відповідної інфраструктури;

2) запровадження інвестиційно привабливих фінансових продуктів, що користуються популярністю в промислово розвинених країнах, а в Україні ще недостатньо представлені на іпотечному ринку, є іпотечні кредити для молоді, яка має постійний дохід і перспективи кар'єрного росту. За світовою практикою умови укладання іпотечних угод дають змогу молодій людині платити по кредиту менше. Якщо за перші десять років молода людина віддає 30 % від суми кредиту, то надалі іпотечний борг можна реструктуризувати або продовжувати сплачувати кредит;

3) оскільки основними чинниками, які формують іпотечну привабливість, є стратегічна і тактична рентабельність, тому доцільно відпрацювати іпотечні програми з можливостями використання як фінансового інжинірингу [6], так і наданням житлових кредитів під заставу земельних ділянок (зокрема дач) громадян. У більшості промислово розвинених країн ощадні банківські установи особливу увагу приділяють системі житлового фінансування під заставу землі. Ці установи надають довготермінові іпотечні кредити населенню і відповідно здійснюють обслуговування кредитів протягом усього терміну кредитування. Кредитні ресурси банки залучають шляхом відкриття депозитних рахунків до запитання та строкових вкладів як для фізичних, так і юридичних осіб [7]. Натомість в Україні можливості заощадження коштів у громадян значно менші, а тому отримання кредитів під житлове будівництво потребує також застави нерухомості. Відповідно в умовах становлення інституту житлової іпотеки правового супроводу потребує не тільки перевірка об'єктів нерухомості, а й складання документів, що повинні відповідати інтересам позичальника (оподаткування позичальника, реєстрація прав власності, відстоювання його інтересів, зокрема щодо мінімізації ризиків);

4) здійснення заходів, спрямованих на підтримку підприємців, яким важко підтвердити свій сукупний дохід, але які можуть взяти іпотечний кредит без підтвердження доходів, проте ставки по таких продуктах будуть значно вищими. Для банківських установ гарантією повернення позики у майбутньому може бути велика сума первісного внеску, яка має становити близько 50 %, або застава.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Підсумовуючи зауважимо, що іпотека є важливим важелем розвитку виробництва, оскільки можливості одержати кредити від банківських установ для придбання комерційних приміщень, устаткування, дослідження нових сфер діяльності та впровадження інноваційних проектів при заставі нерухомості (землі) дає змогу отримувати кошти відразу. Напрямами розвитку ринку іпотеки в Україні є:

- на державному рівні доцільно відпрацювати основні нормативно-правові акти, що розвивають існуючу систему іпотечного кредитування, а також дієвий механізм реєстрації власності, зокрема щодо спрощення акредитації новобудов у банківських установах;
- оскільки іпотечний ринок в Україні поки що на стадії формування, то перед внутрішніми та зовнішніми його учасниками постає питання щодо вибору об'єктів реальних іпотечних вкладень та визначення найбільш привабливих схем іпотечного кредитування;
- варто відпрацювати систему альтернативних підходів щодо залучення іпотеки з урахуванням нагромадженого світового досвіду у цій царині;
- визначення стратегії комерційного іпотечного кредитування під заставу землі, що уможливить вибрати оптимальну структуру інвестування підприємств та його стратегічних центрів господарювання залежно від їх інвестиційної привабливості і рівня ризику, а також закріпити кон'юнктурні переваги на ринку;
- оскільки іпотека землі тісно пов'язана з поняттям невизначеності, то виникає об'єктивна необхідність в оцінці впливу чинників внутрішнього та зовнішнього середовищ на кредитування іпотеки. Водночас доцільно здійснювати поетапну оцінку ризиків, що виникають на іпотечному ринку землі;
- варто визначити інваріантний підхід до формування ефективного кредитування під іпотеку землі за критерієм максимальної прибутковості та вкладення іпотечних ресурсів за найбільш вигідного з економічної точки зору їх розміщення.

Запровадження іпотеки землі дасть змогу вирівняти економічний розвиток стратегічних центрів (регіонів) та досягти певної синхронізації їх розвитку, підвищення економічної ефективності діяльності інститутів іпотеки землі в Україні.

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356. 2. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313. 3. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19 червня 2003 р. № 979-IV // Відомості Верховної Ради. – 2004. – № 1. – Ст. 1. 4. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 червня 2003 р. № 978-IV // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 52. – Ст. 377. 5. Носик В.В. Проблеми формування правового інституту іпотеки землі в Україні // Українське комерційне право. – 2002. – № 2. – С. 31–38. 6. Иванова Е.В. Ипотечные ценные бумаги: опыт правового регулирования // Международные банковские операции. – 2007. – № 1. – С. 31–42. 7. Vartia Laura. Finland's housing market: reducing risks and improving policies. – OECD Economics Department. – Working Papers. – 2006. – № 514. – September.