УДК 336.77..332.2

Л.М. Лабецька

Теоретико-методологічні засади іпотеки та іпотечного кредиту

Розглядається зміст поняття іпотеки та предмета іпотеки, аналізуються класифікації видів іпотеки, подається узагальнена класифікація іпотеки за критеріями. Поряд із розкриттям суті подається перелік основних принципів та функцій іпотечного кредиту. На основі проведеного аналізу існуючих визначень сформульоване авторське визначення іпотеки. Розглядаються критерії віднесення об'єкта нерухомого майна до предмета іпотеки, досліджується взаємозв'язок застави та позики під цю заставу.

Ключові слова: іпотека, іпотечний кредит, предмет іпотеки, функції іпотечного кредиту.

Іпотека як спосіб забезпечення зобов'язань є складним юридичним та соціальним явищем. Оскільки в даний час в Україні створюється механізм іпотечного кредитування, дуже важливо врахувати і закласти в його основу всі необхідні елементи, що забезпечують ефективне використання і розвиток капіталу. В умовах необхідності пожвавлення інвестиційної діяльності, на нашу думку, постає необхідність проаналізувати існуючі погляди на іпотечні відносини та чітко виокремити базові поняття, пов'язані з іпотекою та іпотечним кредитом, що дасть змогу закласти міцне підґрунтя для подальшого розвитку ефективного механізму іпотечного кредитування.

Теоретичні аспекти іпотеки та іпотечного кредитування певною мірою знайшли своє відображення в економічній літературі. Зокрема, питанню розвитку іпотеки присвячені роботи вітчизняних науковців О. Євтуха, С. Кручка, В. Кудрявцева, О. Гринько, Г. Андреєвої, І. Пучковської та ін. Проте, незважаючи на значний доробок кожного науковця у цій галузі, існує необхідність систематизації та доповнення наявних знань про іпотеку.

У процесі вирішення окресленої проблеми набуває актуальності визначення основних категорійних понять, а саме: змісту предмета іпотеки, видів іпотеки, суті, принципів та функцій іпотечного кредиту. Це той базис, без розуміння і тим паче без аналізу якого про побудову якісної та ефективної національної іпотечної моделі не може бути й мови.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку», «іпотека – вид забезпечення зобов'язань нерухомим майно, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекотримач 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 цим Законом» [1].

Визначення іпотеки є також у Цивільному кодексі України, хоч воно певною мірою не збігається із визначенням іпотеки у Законі «Про іпотеку». Так, відповідно до ст. 575 Цивільного кодексу, «іпотека – це застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або іншої особи» [2].

Закон України «Про заставу» визначає іпотеку так: «Іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи» [3].

© *Л.М. Лабецька*, 2009.

Визначення іпотеки можна знайти і в багатьох економічних словниках, зокрема «Економічний словник» (Л. М. Алексєєнко, В. М. Олексієнко, А. І. Юркевич) говорить так: «Іпотека (mortgage, mort, mortg; ипотека) – застава нерухомого майна для одержання позики і забезпечення зобов'язань» [4].

Аналіз досліджених джерел показує, що немає єдиного визначення поняття іпотеки. Більше того, три різні нормативні акти однієї держави по-різному тлумачать поняття іпотеки: в одному випадку предмет іпотеки є у володінні та користуванні іпотекодавця, в другому – тільки у володінні, а в третьому вказується тільки на факт, що майно залишається у заставодавця. У двох визначеннях предметом іпотеки називається нерухоме майно, а в одному – земля або інше майно. Очевидно, така позиція законодавця щодо термінологічних визначень «іпотеки» може створювати на практиці певні труднощі.

Враховуючи всі перелічені визначення та для кращого розуміння ситуації, спробуємо дати власне визначення іпотеки. Отже, іпотека – це спосіб забезпечення зобов'язань боржникові перед кредитором (іпотекотримачем) шляхом застави нерухомого майна, що належить боржнику або іншій особі (іпотекодавцю), при якому заставлене майно залишається у власності іпотекодавця, а іпотекотримач має право звернення стягнення на заставлене майно у випадку невиконання боржником своїх зобов'язань відповідно до чинного законодавства.

Суть відносин, що встановлюються між боржником і кредитором у зобов'язанні, забезпеченому заставою, дуже точно висвітлив у своїх працях М. Брагінський: «На відміну від таких способів забезпечення як неустойка і порука, при яких кредитор «вірить боржнику», у зобов'язанні, забезпеченому заставою, кредитор «вірить речі» [5].

Найнадійнішою річчю для забезпечення зобов'язань завжди вважалася і вважається нерухомість. Саме тому предметом іпотеки завжди є виключно нерухоме майно.

Питання предмета іпотеки у вітчизняному законодавстві регулюється декількома нормативними актами. Перший і основний – це Закон України «Про іпотеку», відповідно до ст. 5 якого предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна. У ст. 1 цього ж нормативного акта визначення нерухомого майна є таким: «нерухоме майно (нерухомість) – це 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» [6].

Крім фізичних властивостей, існують ще й юридичні критерії, відповідно до яких об'єкти нерухомого майна можуть бути предметами іпотеки:

- нерухоме майно належить іпотекодавцеві на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація;
- нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення;
- нерухоме майно зареєстроване в установленому законом порядку як окремий, виділений у натурі об'єкт права власності.

Відповідно до законодавства частина об'єкта нерухомого майна може бути предметом іпотеки лише після її виділення в натурі і реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості. Визначення нерухомості як «об'єкта, розташованого на земельній ділянці і невід'ємно пов'язаного з нею, переміщення якого є неможливим без його знецінення та зміни його призначення» експерти

розуміють як наявність двох обов'язкових критеріїв – фізичного і юридичного – яким повинен відповідати об'єкт [7]. При цьому нерозривність фізичного зв'язку об'єкта із землею потрібно розуміти, як запоруку його тривалого існування та збереження цілісних характеристик. Очевидно, саме з цієї причини не підлягають реєстрації як об'єкти нерухомого майна тимчасові споруди та споруди, що не з'єднані із землею фундаментом. Юридичний критерій передбачає умову використання нерухомості за призначенням, при цьому законодавство не пов'язує власність на споруди з обов'язковою власністю на землю в однієї особи. Завдяки цій особливості нерухомого майна – міцному зв'язку із землею, іпотека, з одного боку, є надійним засобом забезпечення зобов'язань, з іншого – не вимагає обов'язкового перебування майна у кредитора.

Для кращого розуміння іпотеки важливе значення має її класифікація. На сьогоднішній день існує багато різних думок з приводу класифікації іпотеки, виділяють різні види та форми іпотеки.

У своїй праці С. І. Кручок виділяє такі види іпотеки: звичайна, об'єднана, спільна, наступна, умовна, договірна, законна, судова [8].

Класифікація іпотеки, викладена групою авторів навчального посібника «Іпотечне кредитування» за редакцією О. С. Любуня, О. І. Кірєєва, М. П. Денисенка виглядає так:

– *за часовим критерієм* (черговістю виникнення) іпотеки субординуються як старша (перша) та наступні;
– *за кількістю предметів застави* іпотека буває об'єднана та спільна;
– *залежно від предмета іпотеки* розрізняють іпотеку житла (житлову), іпотеку земельних ділянок (земельну) та іпотеку комерційної нерухомості (комерційну) [9].

І. Пучковська у своїй роботі відзначає, що в багатьох країнах існує дві форми іпотеки: *обігова* та *забезпечувальна*.

При обіговій іпотеці установа, що здійснила її, реєструє іпотечний договір і видає заставне свідоцтво, тоді як забезпечувальна іпотека не супроводжується видачею такого документа. Заставне свідоцтво служить засобом передачі прав шляхом запису в ньому, який можна здійснити без звернення в установу, що зареєструвала іпотечний договір. Таким чином, іпотека разом із забезпечувальною функцією набуває значення документа, що перебуває у самостійному обігу (обігова іпотека) [10].

Багато науковців висвітлюють поняття «дохідної» іпотеки. Зокрема, в одній із своїх праць О. Т. Євтух виступає за доцільність виокремити цей вид іпотеки, як такий, що включає у себе заставу у вигляді нерухомості, яка безпосередньо використовується іпотекодавцем для отримання доходу [11]. Такою нерухомістю найчастіше є земля (сільськогосподарського призначення, під будівництво), промислові будівлі, комерційні підприємства (офіси, торгові центри та ін.). Автор поділяє дохідну іпотеку на підвиди:

– промислову;
– земельну;
– комерційну.

Як видно з вищевикладеного матеріалу, в науці існують різні підходи до класифікації іпотеки, тому доцільно було б узагальнити думки щодо форм та видів іпотеки, доповнити власним баченням та розробити схему, яка б відображала одночасно і види і структуру іпотеки (рис. 1).

Отже, за *черговістю виникнення* іпотека може бути перша та наступна. Іншими словами, їх називають старша та молодші. Наступна (молодша) іпотека –

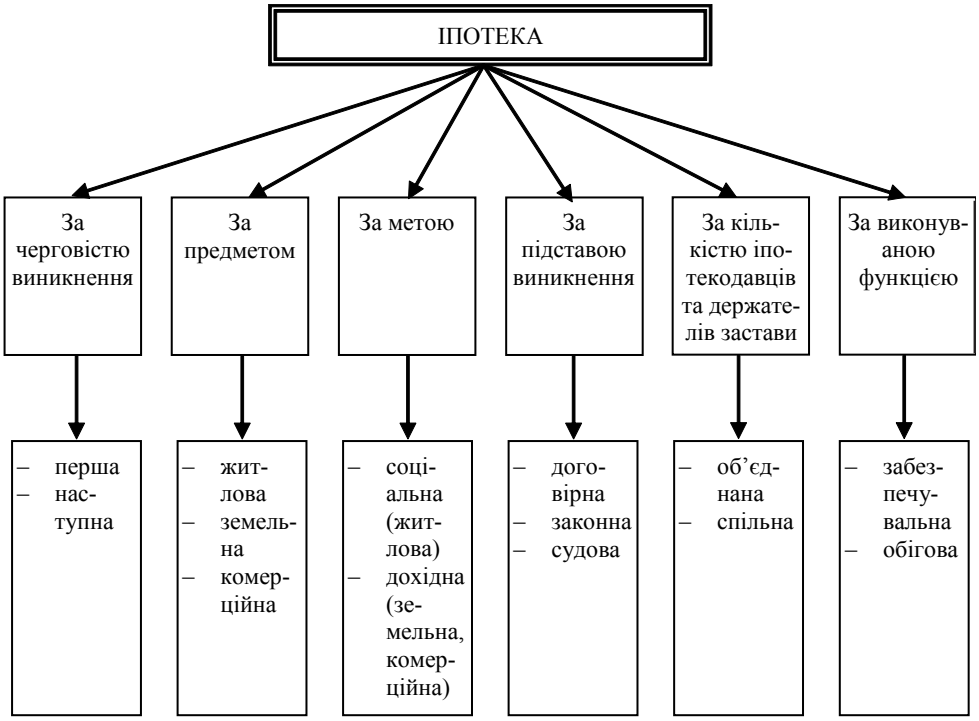

Рис. 1. Узагальнена схема класифікації іпотек за критеріями

це передача в заставу нерухомого майна, яке вже є предметом іпотеки за іншим попереднім іпотечним договором.

Відповідно до черговості наступні іпотеки можуть бути другою, третьою і т. д.

Перша (старша) іпотека дає переважне право іпотекотримачеві перед іншими щодо задоволення вимог, забезпечених предметом іпотеки.

Доцільно зазначити, що в умовах, коли законодавство дозволяє використовувати наступні іпотеки, передбачаються різні обмеження на заставне майно, що відображається в угодах між заставодавцем та заставотримачем.

Так, наприклад, при іпотечному кредитуванні наступні іпотеки зазвичай мають підвищену процентну ставку та скорочений термін кредитування, що відображає більший ризик кредитора. Також сума позики за другою іпотекою, як правило, менша, ніж сума позики за першою іпотекою [12].

Залежно від предмета іпотеки її поділяють на житлову, земельну та комерційну. Такі ж види іпотеки отримаємо в результаті її класифікації за метою використання – дохідна і соціальна іпотеки. Дохідною іпотекою є земельна та комерційна, соціальною – житлова.

Предмет іпотеки може складатися з одного або кількох об'єктів нерухомого майна. Якщо об'єктів є два і більше, то в цьому випадку розрізняють об'єднану та спільну іпотеки. Якщо в іпотеку одночасно передаються два або кілька об'єктів нерухомого майна, що належать одному власникові, має місце об'єднана іпотека. Якщо об'єкти нерухомого майна, що є предметом однієї іпотеки, належать різним іпотекодавцям, то має місце спільна іпотека.

Досить поширеною є класифікація іпотеки за підставою виникнення, в результаті якої розрізняють договірну, законну та судову іпотеки. Тут зрозуміло, що в першому випадку іпотека виникає на підставі договору між сторонами іпотеки, в другому – на підставі закону, в третьому – на підставі рішення суду. Треба сказати, що такий поділ є найдавнішим, він виник ще в часи зародження пігнуса – одного з етапів еволюції іпотеки. Крім того, іпотека поділялася за рівнем важливості, встановленим законом. Причому найбільшу силу мали іпотеки «за законом» – фіскальні, потім іпотеки, встановлені офіційними документами, після – іпотеки, оформлені приватними документами, і тільки потім – іпотеки за простими угодами. Що стосується законної іпотеки, чи іпотеки «за законом», то до неї належать: податкова або фіскальна іпотека на майно неплатника податків, іпотека інвестора на інвестиції, іпотека на майно опікуна, сімейна іпотека (наприклад, іпотека жінки на майно чоловіка), іпотека церкви тощо. Усі ці види іпотеки існують і сьогодні в різних країнах [13].

Іпотека є відображенням тісного взаємозв'язку застави нерухомості та позичкового капіталу. Економісти під іпотекою розуміють заставу нерухомості з метою отримання в банку чи іншій фінансовій установі кредиту за умови, що заставне нерухоме майно залишається у користуванні в позичальника.

Так, В. Кудрявцев під іпотекою розуміє «заставу нерухомого майна (землі, будівель та ін.) для отримання позики (кредиту)» [14]. *Іпотека* в розумінні Л. Бєлих – це «фінансовий інструмент, який полягає в наданні кредиту під заставу нерухомості» [15].

В економічному значенні іпотека – це ринковий інструмент обігу майнових прав на об'єкти нерухомості, який дозволяє залучити додаткові фінансові ресурси для реалізації різних проектів. Він застосовується у випадках, коли інші форми правочинів (купівля-продаж, обмін тощо), юридично або комерційно недоцільні.

Крім загальновідомих принципів кредитування (строковість, поверненість, забезпеченість, платність), іпотечному кредиту притаманні певні особливості, що випливають із його специфіки.

По-перше, іпотечний кредит – це позика під чітко визначене забезпечення (звичайний банківський кредит може і не забезпечуватися заставою), яким може виступати винятково нерухомість.

По-друге, іпотечні кредити мають конкретне цільове призначення. Вони використовуються для фінансування придбання, будівництва чи перепланування як житлових, так і виробничих приміщень, а також для освоєння земельних ділянок. Характерно, що позикодавець має право вимагати у позичальника підтвердження цільового використання отриманих кредитних коштів, при цьому дана норма має бути прописана в кредитному договорі.

По-третє, іпотечний кредит зазвичай видається на тривалий термін – 10-30 років, що дає змогу позичальникові зменшити розмір щомісячних виплат, розтягнувши погашення кредиту в часі.

По-четверте, при неповерненні боржником боргу у визначений термін іпотекотримач отримує можливість здійснити забезпечення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами.

По-п'яте, відносно довгостроковий термін іпотечного кредиту тягне за собою ризик втрати або пошкодження заставного майна, яке при цьому перебуває поза сферою контролю іпотекотримача. Тому для кредитора важливим є страхування заставного майна, що дозволяє йому знизити рівень ризику операції.

Поряд із наведеними характеристиками іпотечного кредиту, важливо дослідити ті функції, які він виконує у процесі обслуговування іпотеки.

З теорії відомо, що функціями кредиту є: перерозподільча, емісійна та контрольна. Функції іпотечного кредиту можна сформувати наступним чином:

– функція фінансового механізму залучення інвестицій у сферу матеріального виробництва;
– функція забезпечення повернення кредитних коштів;
– функція стимулювання обігу і перерозподілу нерухомого майна;
– функція утворення багаторівневого фіктивного капіталу у вигляді заставних, іпотечний цінних паперів та ін.

Таким чином, викладений у цій статті матеріал із теорії іпотеки та іпотечного кредиту дозволив систематизувати наявну наукову інформацію за даною тематикою, дати визначення та класифікацію основних понять та категорій.

У процесі свого кількатисячолітнього розвитку іпотека набула багатьох різних видів та форм, які можуть застосовуватися залежно від мети, предмета, черговості та інших критеріїв. На основі досліджень стало зрозуміло, що в науці існують різні підходи до класифікації іпотеки, тому в статті узагальнено думки щодо форм та видів іпотеки, доповнено власним баченням та розроблено схему, яка відображає одночасно і види, і структуру іпотеки.

Варто підкреслити, що і для кредитора (іпотекодержателя) і для позичальника (іпотекодавця) іпотека являє собою тісний зв'язок застави нерухомості і позики під цю заставу. Цей взаємозв'язок базується на основі того, що заставна нерухомість може залишатися в користуванні іпотекодавця і кредит носить довготривалий характер. Саме ця особливість іпотечного кредиту дозволяє ефективно використовувати і розвивати ресурси.

Проведений аналіз дозволяє зробити висновок, що іпотечний кредит є тією ж самою іпотекою, тільки не з боку нерухомості, а з боку грошей. Виконуючи низку специфічних функцій, іпотечний кредит відіграє важливу роль у процесі грошового обігу, відтворення капіталу та функціонування економіки в цілому. Ця роль полягає, зокрема, в регулюванні кількості грошей в обігу; контролі за вчасним поверненням коштів до кінцевого інвестора; залученні інвестицій у сферу матеріального виробництва; стимулюванні обігу і перерозподілу нерухомого майна; утворенні багаторівневого фіктивного капіталу у вигляді заставних, іпотечних цінних паперів тощо.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. // Відомості Верховної Ради. – 2002. – №38.
2. Цивільний кодекс України [електронний документ]. – Режим доступу : http://zakon.rada.gov.ua.
3. Закон України «Про заставу» від 02.10.1992 №2854-12 // Відомості Верховної Ради. – 1992. – №47.
4. Алексєєнко Л. М. Економічний словник: банківська справа, фондовий ринок (українсько-англійсько-російський тлумачний словник) / Л. М. Алексєєнко, В. М. Олексієнко, А. І. Юркевич. – К. : Вид. дім «Максимум»; Тернопіль: «Економічна думка», 2000. – 592 с.
5. Брагинский М. И. Залог и закон о залоге / М. И. Брагинский // Хозяйство и право. – 1993. – №1. – С. 17.

6. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. // Відомості Верховної Ради. – 2002. – №38.
7. Гриджук Д. М. Іпотека у кредитуванні: практичні аспекти / Д. М. Гриджук, В. О. Олійник. – К. : А.С.К., 2006. – 464 с.
8. Кручок С. І. Іпотечне кредитування : [навч. посібник] / С. І. Кручок. – К.: Мета, 2002. – 208 с.: іл.
9. Іпотечне кредитування : [навч. посібник] / за ред. О. С. Любуня, О. І. Кірєєва, М. П. Денисенка. – К. : Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.
10. Пучковская И. И. Ипотека: залог недвижимости / И. И. Пучковская. – Харьков : Консум, 1997. – 132 с.
11. Євтух О. Т. Іпотека – механізм ефективного використання ресурсів / О. Т. Євтух. – Луцьк : Волинська обласна друкарня, 2001. – 316 с.
12. Євтух О. Т. Іпотека та іпотечний ринок / О. Т. Євтух // Вісник НБУ. – 2003. – №9. – С. 18-22.
13. Разумова **И. А. Ипотечное кредитование : [учебное пособие] / И. А. Разумо**ва. – Питер-Иг. – 2006. – 208 с.
14. Кудрявцев В. Основы организации ипотечного кредитования / В. Кудрявцев, Е. Кудрявцев – М. : Высш. шк., 1997. – 64 с.
15. Белых Л. П. Формирование портфеля недвижимости / Л. П. Белых. – М. : Финансы и статистика, 1999. – 246 с.

Лабецкая Л.М. Теоретико-методологические принципы ипотеки и ипотечного кредита.

Рассматривается содержание понятия ипотеки и предмета ипотеки, анализируются классификации видов ипотеки, дается обобщенная классификация ипотеки по критериям. Наряду с раскрытием сущности дается перечень основных принципов и функций ипотечного кредита. На основе проведенного анализа существующих определений сформулировано авторское определение ипотеки. Рассматриваются критерии отнесения объекта недвижимого имущества к предмету ипотеки, исследуется взаимосвязь залога и ссуды под этот залог.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, предмет ипотеки, функции ипотечного кредита.

Labetska L.M. Theoretic-Methodological Principles of Mortgage and Mortgage Credit.

The essence of concept of mortgage and the subject of mortgage is examined, classifications of types of mortgage are analysed, the generalized classification of mortgage is given according to the criteria. Equally with the disclosure the list of basic principles and functions of mortgage credit is given. On the basis of the conducted analysis of existing definitions author's definition of mortgage has been formulated. The criteria of the reference of object of the real estate to the subject of mortgage, interrelation of mortgage and loan under this mortgage have been investigated.

Key words: mortgage, mortgage credit, subject of mortgage, functions of mortgage credit.

Надійшло 23.04.2009 р.