

## АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ІНСТИТУТУ ІПОТЕКИ В СУЧАСНІЙ УКРАЇНІ

Резніченко С. В., Авадані Н.

Стаття присвячена аналізу сучасного стану іпотечних правовідносин. У роботі досліджуються чинники, що впливають на розвиток і доступність іпотечного кредиту. Зазначається, що низький рівень забезпечення житлом залишається однією з найгостріших соціальних проблем України. Приділено увагу наявності можливостей отримання іпотечного кредиту на купівлю житла, що є одним із способів поліпшення житлових умов населення. Проаналізовано, що іпотечне кредитування розраховане на задоволення потреб клієнтів щодо купівлі нерухомого майна або право на власність у майбутньому на нерухоме майно. Звернено увагу, що, незважаючи на всі позитивні сторони, в іпотечного кредитування купівлі нерухомого майна є і негативні сторони. Головною проблемою такого кредитування є переплата за придбану нерухомість. Досліджено проблеми, які, звичайно ж, можуть виникнути в разі отримання іпотечного житла, однією з яких є нестабільна економічна ситуація. Виділено проблеми забезпечення житлом, які мають два аспекти: забезпечення в достатніх обсягах фінансування житлового будівництва та забезпечення платоспроможного попиту на житло. Описано найважливіші моменти, на які необхідно звернути увагу під час підписання договору кредиту. Виділено такий проблемний момент у реалізації правовідносин щодо інституту іпотеки в Україні, як передача в іпотеку майна, яке перебуває у спільній власності, оскільки, відповідно до чинного законодавства, встановлена необхідність отримання нотаріальної згоди усіх співвласників такого майна. Виділено можливі варіанти підвищення функціонування іпотечного ринку в Україні за допомогою створення ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу. Зазначено, що держава має брати активну участь у розвитку іпотечного кредитування і впроваджувати альтернативні і привабливі для населення пільгові програми, оскільки не втручання в ці правовідносини уповільнює процес популяризації іпотечного кредитування.

**Ключові слова:** іпотека, іпотечні правовідносини, іпотечне кредитування, житлове кредитування, спільна власність, штрафні санкції.

Reznichenko S. V., Avadani N. Current problems of the mortgage institute in modern Ukraine

The article is devoted to the analysis of the current state of mortgage relations. The work examines the factors influencing the development and availability of mortgage loans. It is noted that the low level of housing provision remains one of the most acute social problems in Ukraine. Attention is paid to the availability of opportunities for obtaining a mortgage loan for the purchase of housing, which is one of the ways to improve the living conditions of the population. It has been analyzed that mortgage lending is designed to meet the needs of clients regarding the purchase of real estate or future ownership of real estate. Attention is drawn to the fact that, despite all the positive aspects, there are negative aspects in mortgage lending when buying real estate. The main problem with such lending is the overpayment for the purchased property. The problems that may arise when obtaining mortgage housing have been investigated, one of them is the unstable economic situation. The problems of providing housing have been identified, which have two aspects: ensuring sufficient funding for housing construction and ensuring effective demand for housing. The important points that need to be checked when signing a loan agreement are described. Highlighted such a problematic moment in the implementation of the institution of mortgage in Ukraine, as the transfer of property in the mortgage, which is in common ownership, since, according to the current legislation, it is established that it is necessary to obtain notarial consent of all co-owners of such property. Possible options for improving the functioning of the mortgage market in Ukraine through the creation of effective market mechanisms for attracting long-term financial resources to the financial and credit sphere are highlighted. It is indicated that the state should actively participate in the development of mortgage lending and introduce alternative and attractive preferential programs for the population, since non-interference in these legal relations slows down the process of popularizing mortgage lending.

**Key words:** mortgage, mortgage legal relations, mortgage lending, housing loans, joint ownership, penalties.

**Постановка проблеми та її актуальність.** У сучасних умовах проблеми інституту іпотеки посідають не останнє місце в Україні, з огляду

на те, що нині розвиток ринку нерухомості і, як наслідок, іпотечного кредитування зумовлений доволі неоднозначною ситуацією, що є наслідком нестабільності економічного становища середині держави та наявним попитом населення країни на поліпшення житлових умов. Вибір теми для написання цієї роботи зумовлений значенням вивчення актуальних проблем інституту іпотеки в сучасній Україні.

Ст. 1 Закону України «Про іпотеку» [1] містить регламентоване визначення поняття «іпотека», під яким розуміють вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника в порядку, встановленому на законодавчому рівні.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблемам інституту іпотеки присвячувалися дослідження таких науковців: І.А. Бірюкова, М.К. Галянтича, В.С. Гопанчука, О.В. Дзери, Н.М. Квіта, Р.А. Майданика, Д.О. Мальцева, Є.О. Мічуріна, О.А. Підпригори, І.Б. Новицького, В.В. Стратійчука, О.С. Харченко, Ю.Є. Ходико, А.Р. Чанишевої, Г.Ф. Шершеневича та ін.

**Метою статті** є аналіз стану правового регулювання інституту іпотеки, узагальнення проблем у сфері житлового іпотечного кредитування та визначення можливих варіантів підвищення функціонування іпотечного ринку в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Варто зазначити, що іпотека на цей період розвитку українського суспільства - це не тільки розмір процентної ставки за кредитом. На розвиток галузі і доступність іпотечного кредиту впливає величезна кількість чинників:

- ступінь розвитку ринку нерухомості (обсяг ринку, в тому числі житла економ-класу);
- обсяг введення нового житла в експлуатацію;
- вартість нерухомості;
- рівень доходів населення (стабільність і прозорість доходів);
- регулятивні чинники (закони і нормативні акти, що встановлюють правила поведінки учасників ринку);
- рівень розвитку банківської системи і ринку капіталу (доступність для банків довгострокових ресурсів на зовнішніх і внутрішніх ринках, вартість залучення пасивів);

- інші внутрішні та зовнішньоекономічні фактори.

Ефективний розвиток суспільства здійснюється за допомогою, перш за все, банківської інфраструктури, а це неможливо без нормального функціонування споживчих та іпотечних кредитів як одних із його головних складових частин [4, с. 57].

Іпотечний кредит - це особливий вид економічних відносин із приводу надання кредитів під заставу нерухомого майна - землі і виробничих або житлових будівель тощо [3, с. 301]

Зазначимо, що низький рівень забезпечення житлом залишається однією з найгостріших соціальних проблем України. При низькому рівні забезпечення житлом громадян із квартирної черги доступне житло може бути побудоване або придбане сім'єю за власні кошти тільки за умови державної підтримки. За таких умов наявність можливості отримання іпотечного кредиту на купівлю житла є одним із способів поліпшити житлові умови населення. Однак нині комерційні житлові кредити через їх високу вартість недоступні для більшості громадян, які не задоволені своїми житловими умовами і хотіли б їх поліпшити або придбати комфортне житло [5, с. 63].

Світова практика виробила ефективні шляхи вирішення житлової проблеми, а саме іпотеку. Житлове іпотечне кредитування як один із найнадійніших способів залучення приватних інвестицій шляхом капіталізації житлової нерухомості дає змогу найбільш вигідно поєднувати інтереси будівельних компаній, фінансово-кредитних установ, громадян та держави в процесі вирішення житлової проблеми [2, с. 302].

Іпотечне кредитування являє собою продукт, який розрахований на задоволення потреб клієнтів у кредитуванні на купівлю нерухомого майна або право на власність у майбутньому на нерухоме майно на первинному або вторинному ринку у фізичних або юридичних осіб під заставу цієї ж нерухомості.

Незважаючи на всі позитивні сторони, в іпотечного кредитування купівлі нерухомого майна є і негативні сторони. Головною проблемою такого кредитування є переплата за придбану нерухомість, яка іноді досягає 100% вартості, яка розраховується виходячи з процентної ставки по кредиту і витрат на страхування ризиків. Так само є витрати, пов'язані з оформленням іпотеки: процедура оцінки, нотаріальне оформлення угоди, реєстрація нерухомості.

Важливо зауважити, що суми кредиту обмежені і залежать від доходів позичальника, від розміру початкового внеску, а так само багато банків встановлюють додаткові вимоги до позичальника: наявність реєстрації, надання поручителів і т.д. Але, незважаючи на велику кількість мінусів, іпотечне кредитування для 70% громадян стає єдиним шансом для придбання власного житла. Завжди можна знайти компромісний варіант кредиту, просто необхідно добре уявляти всю процедуру іпотечного кредиту і скрупульозно підійти до кожного з її ступенів.

Таким чином, варто зазначити, що іпотечний кредит є найбільш реальним вирішенням житлової проблеми в сучасних умовах для багатьох людей, хоча і являє собою довгий, трудомісткий процес, який вимагає підвищеної уваги.

В умовах сучасних економічних проблем, звичайно ж, можуть виникнути труднощі, пов'язані з отримання іпотечного житла, ці проблеми вирішуються оперативним, але не завжди якісно. До таких проблем належать:

1) інфляційні проблеми іпотечного кредитування в Україні. Останнім часом рівень інфляції у країні істотно знизився, але при цьому немає стабільності в економіці. При цьому в банків і кредитно-фінансових організацій на тлі інфляції виникають дві проблеми, пов'язані з недовірою громадян до зберігання грошей у банку і зниження попиту на кредитування. Таким чином, можна зробити висновок, що умови надання кредитів для купівлі житла в сучасній економічній ситуації не сприяють масовості процесу кредитування;

2) проблеми іпотечного кредитування, спричинені нестабільною економічною ситуацією. оскільки іпотечний кредит в середньому надається терміном на 10-20 років, банки вимагають певні гарантії, які стосуються впевненості виплат позики на тривалий час. Це пов'язано з тим, що доходи громадян то знижуються, то підвищуються і немає жодних гарантій на стабільність виплат позики, тому іпотечний довгостроковий кредит незмінно пов'язаний із певними ризиками. Банк для того, щоб себе убезпечити і компенсувати можливі втрати, збільшує ставки на кредит. При цьому одержувач кредиту може сподіватися на державу і законодавчі акти, які приймаються щодо іпотечного кредитування;

3) проблеми іпотечного кредитування, пов'язані з монополізацією ринку кредитування. Оскільки в країні не дуже багато компаній, що займаються будівництвом будинків і практично відсутня конкуренція, керівники будівельних ком-

паній встановлюють високі ціни на житлову площу з метою отримати більший прибуток. При цьому люди, яким конче необхідне житло, страждають від того, що не можуть собі дозволити купити його через високі ціни.

Банки, які надають іпотечний кредит своєю чергою також залежать від цін, які встановлюють будівельні компанії. Вирішення такої проблеми можливе, якщо знизяться ціни на первинному ринку внаслідок виникнення конкуренції. Також можна створювати пільгові умови, за яких іпотечний кредит стане більш бажаним на ринку нерухомості;

4) проблеми, пов'язані з державними програмами допомоги і альтернативним вкладенням коштів. Вкладники намагаються зберігати грошові кошти на депозитах не більш ніж рік, а всі розрахунки між організаціями проводяться за допомогою безготівкового розрахунку. Внаслідок цього спостерігається нестача готівкових коштів не тільки в державних структурах, а й в кредитно-фінансових організаціях. Виходом з даної ситуації є державна програма, спрямована на допомогу іпотечному кредитуванню. Але спочатку необхідно налагодити випуск акцій і цінних паперів, які можна в будь-який момент купити або продати і які мають стати для банків на тривалий час ефективним фінансовим інструментом.

Держава має бути зацікавлена в розвитку іпотечного кредиту. Банки основний прибуток отримують завдяки різниці між пропозицією своїх коштів і їх правильним розміщенням. А в разі формування стабільного кредитного портфеля іпотека для них найменш вигідна, бо прибуток там очікується через тривалий період часу.

Банки більшою мірою зацікавлені в короткострокових кредитах, адже витрати на них окупаються набагато швидше і здебільшого за вигідними відсотковими ставками.

Таким чином, якщо держава не буде брати активну участь у розвитку іпотечного кредитування і впроваджувати альтернативні і привабливі для населення пільгові програми, процес популяризації іпотечного кредитування буде і далі відбуватися вкрай повільними темпами.

Деякі помилково вважають, що за допомогою іпотеки можна купувати тільки нерухомість. Однак це не так - за допомогою іпотечного кредиту можна купувати автомобілі, проводити ремонт, брати гроші на розвиток бізнесу.

Розвиток іпотечного кредитування в Україні є важливим і необхідним із низки причин. Проблема забезпечення житлом має два аспекти:

забезпечення в достатніх обсягах фінансування житлового будівництва та забезпечення платоспроможного попиту на житло.

Кризові роки зменшили можливості банків/клієнтів у частині роздачі/отримання коштів популярної в Україні іпотеки.

Кількість фінансових установ, що пропонують іпотеку, різко скоротилася. Хоча оформити позику, заклавши квартиру або будинок, все ще можна.

Іпотечний кредит, на відміну від інших кредитів, надається виключно під заставу нерухомості.

Незалежно від мети покупки, переваги іпотечного кредиту для всіх залишаються однаковими:

1) немає необхідності роками збирати гроші на купівлю житла, в той час як це можна зробити вже сьогодні;

2) погашення кредиту здійснюється щомісячними платежами, що дає змогу легко планувати сімейний бюджет;

3) немає необхідності надавати додаткову заставу крім нерухомості, що купується [5, с. 72].

За іпотечним кредитом у банку позичальника можна очікувати такі платежі:

1) комісія за видачу і супровід кредиту (відкриття рахунку, разова комісія банку). Деякі банки беруть комісію щомісячно, щоквартально і щорічно від суми кредиту;

2) ставка в % річних;

3) оплата страховки (залежно від умов кредитування);

4) оплата послуг нотаріуса;

5) оплата незалежної експертної оцінки;

6) у деяких випадках штраф за дострокове погашення кредиту;

7) комунальні платежі.

Найважливішими моментами, які необхідно перевіряти під час підписання договору кредиту, є такі: сума кредиту; дата видачі кредиту; право дострокового погашення кредиту; річна процентна ставка; важливо вказувати саме річну ставку: щомісячні 2,5-3,5% - куди більше річних 35%; штрафні санкції, особливо за прострочення платежу; порядок нарахування/сплати штрафних санкцій; умови дострокового розірвання договору (необхідно враховувати, що можуть бути прописані умови, за якими банк має право вимагати дострокового повернення всього кредиту за невелике порушення: наприклад, за 2-3 прострочення платежу або за відмову від страхування заставного майна).

Іпотечний кредит оформлюється на термін до 30 років. При цьому незалежно від вибраного тер-

міну здебільшого є змога виконати свої зобов'язання достроково [2, с. 112].

Одним із проблемних моментів у реалізації правовідносин щодо інституту іпотеки в Україні є передача в іпотеку майна, яке перебуває у спільній власності. Відповідно до чинного законодавства України з цього приводу встановлена необхідність отримання нотаріальної згоди усіх співвласників такого майна.

Якщо не видається можливим отримання такої згоди або отримати її складно, в іпотеку може бути передана тільки частка того, хто передає своє майно в іпотеку, яка виділена в натурі та право власності на неї зареєстроване як на окремий об'єкт нерухомості.

Також складнощі можуть виникнути й тоді, коли в іпотеку передається яка-небудь будівля, яка, звичайно, знаходиться на земельній ділянці. У такому разі потрібно узгодити режим передачі земельної ділянки.

Також проблемним моментом може стати передання в іпотеку об'єкта незавершеного будівництва. У разі передачі в іпотеку земельної ділянки під ними вони автоматично вважаються предметами іпотеки, незалежно від того, хто власник таких об'єктів. І навіть після завершення будівництва об'єкта вони залишаються предметом іпотеки згідно з укладеним договором тощо.

**Висновки.** Іпотечне житлове кредитування відіграє важливу роль у соціально-економічному розвитку будь-якої держави, оскільки, по-перше, є ефективним інструментом об'єднання фінансового ринку з ринком нерухомості, що сприяє капіталізації ресурсів, а по-друге, сприяє розвитку ринку нерухомості, вирішенню житлової проблеми, підтримці соціальної стабільності [6, с. 327].

Вирішення проблем іпотечного кредитування - це завдання, яке торкається макроекономіки країни, соціальної та міграційної політики, будівельного сектора, розвитку банківських продуктів тощо. Такі цілі не можуть бути досягнуті відразу, для цього потрібен тривалий час. Однак рано чи пізно економіка країни обов'язково дійде до того рівня, коли іпотечне кредитування рівною мірою буде вигідне і банкам, і найширшому колу їх клієнтів.

Нині економічна ситуація в країні не дає змоги ефективно використовувати іпотечне кредитування як фінансово-правовий механізм покращення житлових умов населення. Такий стан справ зумовлює разючий спад активності позичальників цього економічного сегмента

фінансового ринку України. Однак певний про-  
шарок населення все ж таки вдається до послуг  
фінансових установ із метою реалізації можли-  
востей іпотечного кредитування. Залежно від  
темтів економічного розвитку складаються різні  
умови для приватної ініціативи, що своєю чергою  
визначає попит на об'єкти нерухомості. Якісна  
пропозиція зростає в міру розвитку ринку неру-  
хомості. Тобто в питанні розвитку іпотечного  
кредитування в Україні все залежить від етапу  
розвитку ринку, а як відомо, ринок нерухомості  
розвивається циклічно. Проблема може виник-  
нути тільки тоді, коли сповільняться темпи еко-  
номічного зростання, внаслідок чого неминуче  
загальмується розвиток ринку нерухомості. На  
ринку житла також бувають моменти затишшя,  
спричинені економічними проблемами, спекуля-  
тивними заявами компаній і т.д.

Таким чином, перспектива іпотечного кре-  
дитування в Україні залежить не тільки від  
економічного розвитку країни загалом і ринку  
нерухомості зокрема, але також від бажання  
і можливостей вітчизняних банків покращувати  
умови іпотечного кредитування. Зробити іпотеку  
дійсно доступною може тільки сукупність факто-  
рів. Серед них - згладжування диспропорцій між  
цінами на житло і доходами населення, для чого  
необхідні збільшення обсягів будівництва нового  
житла, зростання доходів громадян, уповільнення  
зростання цін на житло поряд із розумною лібе-  
ралізацією вимог до потенційних позичальників  
і фінансових умов кредитування.

#### Література

1. Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.
2. Гнатківський Б.М. Іпотечний ринок : навч. посіб. Львів. нац. ун-т ім. І. Франка. Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2015. 341 с.
3. Гребінська С.І. Огляд сучасного стану ринку іпотечного кредитування в Україні. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління*. 2018. Вип. 1 (12). С. 301-304.
4. Губа М.О. Сучасний стан іпотечного креди-  
тування в Україні / М.О. Губа, О.І. Губа. *Електро-  
нне наукове фахове видання з економічних наук  
«Modern Economics»*. 2018. № 8. С. 55-62.
5. Свистун Л.А. Іпотечне кредитування в Укра-  
їні: сучасні проблеми та фактори розвитку : моно-  
графія. Полтава : ПолтНТУ, 2014. 162 с.
6. Юркевич О.М. Сучасний стан ринку іпотечного  
житлового кредитування в Україні. *Економіка та  
суспільство*. 2016. № 4. С. 327-332.

*Резніченко С. В.,  
кандидат юридичних наук, професор,  
професор кафедри цивільно-правових дисциплін  
Одеського державного університету  
внутрішніх справ*

*Авадані Н.,  
здобувач вищої освіти  
Одеського державного університету  
внутрішніх справ*