

*Ю. Є. Ходико,  
кандидат юридичних наук, асистент кафедри  
цивільного права № 1 Національного університету  
«Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»*

### **Місце та значення фінансових установ в структурі іпотечних правовідносин**

Відносини у сфері іпотечного кредитування є однією із головних ланок формування та становлення ринкової економіки. Як свідчить досвід розвинутих країн світу таких як Німеччина, Франція, Італія та інші, висока ефективність механізму іпотечного кредитування залежить від фінансових установ, зокрема банків. Це пов'язано в першу чергу з тим, що банк за своєю будовою є потужною фінансовою установою, що надає можливість виступати у більшості випадків ефективним кредитором (іпотекодержателем) за договором іпотеки, залишаючись важливим елементом механізму залучення інвестицій та формування кредитних ресурсів для фінансування різного роду соціально-економічних програм у державі.

В Україні нині банківська система іпотечного кредитування перебуває в стадії становлення, що свідчить про значне відставання України від світових тенденцій розвитку даних фінансових установ на теренах іпотечного ринку.

Класичною країною зародження іпотечних банків є Німеччина, в якій у 1770 році король Пруссії Фрідріх II створив перший іпотечний банк. Успішний розвиток іпотечних банків призвів до необхідності прийняття спеціального закону який регулював би дане питання, ним став Закон «Про іпотечні банки». На сьогодні Німеччина виступає світовим взірцем у системі іпотечного кредитування з великим історичним досвідом.

Про ефективність спеціалізованих іпотечних банків свідчить наявністю того факту, що на сьогодні закон про іпотечний банк прийнятий у багатьох країнах Європи: Німеччині (01.01.1900), Швейцарії (01.02.1931), Австрії (1939), Іспанії (1981 р.), Швеції (1990 р.), Франції (27.07.1999) та ін..

Вивчення вітчизняного досвіду засвідчує, що на середину XIX – початку XX століття існувала розвинута інфраструктура спеціалізованих іпотечних банків, які здійснювали іпотечні кредитні операції. Першою не лише в Україні, а й в усій Російській імперії фінансовою установою іпотечного кредиту, яка була відкрита в 1864 році – це Товариство поземельного кредиту для Херсонської губернії. Значення таких іпотечних установ у

дореволюційній роки в країні було дуже значним. Вони відіграли важливе значення у розвитку іпотечних відносин та становленні економіки у державі.

Історичний розвиток показав, що спеціалізований іпотечний банк як один із різновидів фінансових установ є найбільш ефективним економіко-правовим інститутом який забезпечує існування надійного іпотекодержателя в механізмі здійснення іпотечного кредитування. Все це досягалося під апробованими століттями класичними ринковими відносинами, де право власності існувало не на папері, а в реальному житті.

Відповідно до Закону України «Про банки і банківську діяльність» в Україні можуть створюватися як універсальні, так і спеціалізовані банки. Актуальним для нашої держави залишається питання створення одного із видів спеціалізованого іпотечного банку, як Земельного (іпотечного) банку України, який займався б кредитуванням аграрних товаровиробників під заставу земель виключно сільськогосподарського призначення. Законодавець підкреслюючи цінність земель сільськогосподарського призначення зазначив, що їх заставодержателями можуть виступати виключно фінансові установи які створені у вигляді банків. З вище викладеного ми можемо зробити висновок про важливість та ефективність банку, як єдиної фінансової установи якій законодавець надає виключне право виступати кредитором (іпотекодержателем) за таким важливим предметом іпотеки, як землі сільськогосподарського призначення.

Щодо Закону України «Про земельний (іпотечний) банк», який є важливим для розвитку іпотечного кредитування в Україні є досі не прийнятим, законопроект якого вже майже 10 років перебуває у Верховній Раді України. Він визначає, що земельний (іпотечний) банк є спеціалізованим комерційним акціонерним банком, що створений за участю та під контролем держави для кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі та іншої нерухомості. З проекту закону, бачимо, що він врегульовує питання тільки діяльності банку із застави земель сільськогосподарського призначення, що ж стосується інших земель які можуть передаватися в іпотеку та нерухомого майна це питання врегульовано Законом України «Про банки та банківську діяльність» та Законом України «Про іпотеку».

Істотне значення фінансових установ у розвитку іпотечних відносин базується не лише у наданні іпотечних кредитів, а й у мобілізації вільних грошових коштів, що здійснюється за

рахунок емісії цінних паперів під заставні з подальшим використанням мобілізованих коштів на розширення іпотечного кредитування (рефінансування іпотечних кредитів).

Діяльність, щодо рефінансування можуть здійснювати безпосередньо банки або з залученням спеціалізованих фінансових установ. Частина 1 статті 28 Закону України «Про іпотеку» зазначає, що суб'єктами рефінансування є банки та інші фінансові установи у тому числі спеціалізована іпотечна установа. В Україні на сьогодні створена відповідна установа – це Державна іпотечна установа.

Аналіз вітчизняного та світового законодавства з даного питання свідчить про те, що діяльність у сфері іпотечного кредитування за безпосередньою участю держави здійснюється на перших етапах її становлення, коли іпотека тільки починає розвиватися, а потім держава відходить на другий план і вся діяльність іпотеки зосереджується в приватних інтересах. У свою чергу, участь держави відіграє важливу роль в забезпеченні ефективної роботи фінансових установ, як сторони (іпотекодержателя) в структурі іпотечних правовідносинах.

На сьогоднішній день в Україні прийнято концепцію створення національної системи іпотечного кредитування, де держава виступає регулятором та наглядачем з мінімально можливим її втручанням. Це проявляється у здійсненні через відповідні державні органи нагляду за діяльністю всіх суб'єктів іпотечного ринку, створення належних умов для їх роботи, а також діяльністю по забезпеченню належного правового поля для всієї системи іпотечного кредитування. У концепції добре простежується провідна роль фінансових установ, зокрема банків як ефективної та надійної сторони в іпотечних правовідносинах.