

СУТНІСТЬ ТА СКЛАДОВІ МЕХАНІЗМУ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Визначено сутність поняття “державний механізм іпотечного кредитування” та розглянуто складові зазначеного механізму; розроблено модель ефективного функціонування механізму державного регулювання іпотечного кредитування в Україні.

Ключові слова: іпотечне кредитування, державний механізм, рівень життя, ринкові механізми, позичальник, законодавчі акти.

I. Вступ

Іпотечне кредитування відіграє унікальну роль у питаннях стимулювання споживчого попиту та покращенні житлових умов і соціальної стабільності у суспільстві. Іпотечне кредитування – один із пріоритетних і основних напрямів загального ринку кредитування Європи. Державі необхідно посилити свою роль у сфері іпотечного кредитування. Головна причина звернення уваги держави на необхідність підтримки іпотеки – неспроможність ринкових механізмів забезпечити житлом переважну більшість громадян.

Теоретичні аспекти функціонування механізму державного регулювання іпотечного кредитування досліджувались багатьма зарубіжними і вітчизняними економістами. Важким внеском у дослідженні механізму державного регулювання іпотечного кредитування в Україні, його вплив на розвиток сучасної економіки зробили такі вчені: Д. Бонцевич [4], Б. Гнатківський [2], В. Омельчук [5], Б. Сас [6], Я. Скибенко [3], Н. Харіна [1] та ін. Більшість фахівців наголошує на необхідності державної підтримки іпотечного кредитування, проте не розкриває як і на яких засадах може здійснюватися таке регулювання.

II. Постановка завдання

Метою статті є визначення сутності та складових механізму державного регулювання іпотечного кредитування для ефективного функціонування фінансового сектору економіки України.

III. Результати

Зміст поняття державного регулювання іпотечного кредитування включає діяльність держави зі створення та розвитку системи іпотечного кредитування в напрямі набуття нею властивостей, визначених цілями державної політики.

Об'єктом іпотечного кредитування є іпотечна нерухомість промислового, аграрного та житлового сектору національної економі-

ки [1]. При іпотечному кредитуванні довгостроковий кредит надається позичальнику на будівництво чи придбання у власність предмета іпотеки з подальшим підприємницьким його використанням [2].

Об'єкти іпотечного кредитування тісно взаємопов'язані із суб'єктами іпотечних відносин. Суб'єктами вітчизняної іпотеки є особи, які діють в системі іпотечного кредитування. Їх можна розділити на дві групи: основні та допоміжні (ті, які обслуговують іпотеку). До основних суб'єктів належать: позичальник, кредитор (іпотекоутримувач), інвестори. До допоміжних суб'єктів іпотечних відносин в Україні належать такі установи. Державна іпотечна установа, основним завданням якої є сприяння подальшому розвитку іпотечного кредитування в Україні, зокрема шляхом рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ), які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів, та запровадження ефективних механізмів підвищення рівня їх ліквідності. Страхові компанії – здійснюють обов'язкове страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування (відповідно до ст. 8 Закону України “Про іпотеку”), страхування якості земельних ресурсів, титульне страхування, особисте страхування позичальників, страхування цивільно-правової відповідальності учасників іпотечних відносин. Крім того, слід звернути увагу на те, що деякі страхові компанії стають інвесторами на ринку іпотечного кредитування. Компанії з оцінки нерухомості – суб'єкти господарювання, які мають право (ліцензії) на проведення незалежного професійного експертного оцінювання вартості нерухомого майна, яке є предметом іпотеки на основі перевічених спеціальних методик. Державні реєстратори – орган державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також обмежень цих прав [3]. Державна реєстрація іпотеки

за місцем знаходження її предмета є необхідною умовою формування іпотечних відносин. Фінансові установи здійснюють посередницькі операції на вторинному ринку заставних. Установи, які забезпечують доступ до іпотечних кредитів різних верств населення за програмами уряду. До інфраструктурних інститутів іпотечного кредитування належать нотаріальні органи, агентства з іпотечного кредитування, судові органи, пашпортні служби.

Безперечно, що суб'єкти іпотечного кредитування зобов'язані діяти на підставі законодавчо встановлених норм і принципів іпотечного кредитування. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні базується на загальних кредитно-фінансових, спеціальних кредитно-фінансових, соціально-правових і соціально-економічних принципах.

В Україні для ефективного розвитку системи іпотечного кредитування важливе значення мають методи регулювання: правові, нормативні та інформаційні, які впливають на всі складові системи іпотечного кредитування [4]. Необхідним чинником є наявність законодавства, яке на комплексній основі забезпечило б створення належної правової бази для розвитку іпотечних відносин. В Україні набули чинності такі основоположні документи в галузі іпотечного кредитування, як: Земельний кодекс України, Господарський кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України "Про іпотеку", Закон України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати", Закон України "Про оцінку земель", Закон України "Про охорону земель", Закон України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень", Закон України "Про цінні папери і фондовий ринок", Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та ін. Правові основи функціонування іпотечного кредитування в Україні визначено в Законі "Про іпотеку". Цей Закон вважається одним із найпрогресивніших у Центральній та Східній Європі, оскільки зорієнтований на захист інтересів кредиторів і системно регулює іпотечні відносини. Подальше вдосконалення правової бази з питань іпотечних відносин – запорука ефективного розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Основними нормативними методами державного регулювання іпотечного кредитування слід вважати: концепції, стандарти, нормативи та інструкції, методичні та практичні рекомендації. Ці методи задіяні для створення сприятливих умов для активного

розвитку іпотеки в Україні. Як показує досвід зарубіжних країн, обов'язкове застосування іпотечних стандартів дає змогу значно знизити всі ризики, що виникають при іпотечному кредитуванні [5].

Кожна країна розробляє стандарти відповідно до умов розвитку національної економіки. Іпотечні стандарти являють собою перелік економічних (розмір ставок, співвідношення залучених і власних коштів позичальника) та організаційно-правових (вимоги до позичальника іпотечного кредиту, умови андеррайтинга, вимоги до процедури надання й обслуговування іпотечних кредитів тощо) вимог до процедури надання іпотечного кредиту спеціалізованою кредитно-фінансовою установою, які повинні бути закріплені державою у формі підзаконного нормативно-правового акта [6].

У березні 2004 р. затверджено стандарти житлового іпотечного кредитування, розроблені Українською національною іпотечною асоціацією. Документ має рекомендаційний характер для іпотечних кредиторів. Рішенням правління Державної іпотечної установи від 13.02.2006 р. № 35 прийнято Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів. Вони встановлюють вимоги до учасників ринку іпотечного житлового кредитування, впроваджують процедури надання, обслуговування та рефінансування іпотечних житлових кредитів, запроваджують систему рефінансування первинних кредиторів через Державну іпотечну установу з метою забезпечення виконання статутних завдань Установи [2].

Розробка методичних і практичних рекомендацій, інструкцій щодо функціонування іпотечних відносин сприятиме розвитку іпотечного кредитування та національної економіки загалом.

Інформаційні методи державного регулювання – це сукупність заходів, спрямованих на збирання, обробку, аналіз, оцінювання та розповсюдження актуальних, точних і своєчасних даних із метою забезпечення інформаційних потреб учасників іпотечних відносин. Вони мають велике значення для проведення досліджень у сфері іпотечного кредитування як теоретичного, так і прикладного характеру, виявлення основних процесів і тенденцій в кредитуванні під заставу нерухомості [2].

Слід зазначити, що державне регулювання не повинно бути статичною системою, воно має бути гнучким, своєчасно адаптуватися до умов зовнішнього середовища та синхронізуватися з державним регулюванням економіки загалом і дією ринкових механізмів. Державна політика у сфері іпотечного кредитування ґрунтується на тому, що держава повинна забезпечувати режим

максимального сприяння суб'єктам ринку іпотечного кредитування та створювати належні умови стимулювання ефективного розвитку цього ринку.

У цілому ефективність функціонування механізму державного регулювання іпотечного кредитування залежить від взаємозв'язку та взаємного впливу усіх складових елементів.

Таким чином, механізм державного регулювання іпотечного кредитування – це цілісна система причинно-наслідкових зв'язків, зумовлених об'єктивними економічними законами та нормативно-правовим полем між рішеннями суб'єкта регулювання та поточними і майбутніми станами іпотечного кредитування в Україні.

IV. Висновки

Основною метою державного регулювання є нарощування динаміки виданих кредитів на придбання житла та збільшення кількості позичальників. До складових механізму державного регулювання іпотечних відносин можна віднести: об'єкт, суб'єкти, принципи, методи регулювання, інструменти регулювання. Головним напрямом удосконалення правових методів регулювання іпотечного кредитування є вдосконалення нормативної бази функціонування вже існуючих та новостворених інститутів іпотечного кредитування. Одночасно слід наголосити на важливості внесення змін до законодавчих актів для узгодження їх з міжнародними стандартами та вимогами права Європейського Союзу.

Список використаної літератури

1. Бонцевич Д.Н. Государственное регулирование как условие развития рынка недвижимости: вопросы теории / Д.Н. Бонцевич // Вестник экономической интеграции. – 2009. – Т. 1. – № 1. – С. 87–92.
2. Гнатківський Б.М. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні / Б.М. Гнатківський // Формування ринкової економіки в Україні. – 2009. – № 19. – С. 179.
3. Скибенко Я.П. Нормативно-правове регулювання іпотечних правовідносин: теоретичні та практичні аспекти [Електронний ресурс] / Я.П. Скибенко // ДВНЗ “Київський національний економічний університет ім. Вадима Гетьмана”. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/sre/2011_5/304.pdf.
4. Омельчук В.О. Дефіцит житла та особливості житлового будівництва в Україні / В.О. Омельчук // Економіка та держава. – 2010. – № 9. – С. 45–48.
5. Сас Б. Ринок іпотечного кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку / Б. Сас, В. Вітюк // Світ фінансів. – 2008. – № 2 (15). – С. 143–150.
6. Харіна Н.В. Оцінка ролі держави в сфері житлового іпотечного кредитування [Електронний ресурс] / Н.В. Харіна // Чернівецький торговельно-економічний інститут, КНТЕУ. – Режим доступу: http://www.rusnauka.com/23_NPM_2011/Economics/3_91392.doc.htm.

Стаття надійшла до редакції 23 березня 2012 р.

Мохова Ю.Л. Сущность и составляющие механизма государственного регулирования ипотечного кредитования в Украине

Определена сущность понятия “государственный механизм ипотечного кредитования” и рассмотрены составляющие указанного механизма; разработана модель эффективного функционирования механизма государственного регулирования ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, государственный механизм, уровень жизни, рыночные механизмы, заемщик, законодательные акты.

Мохова Ю.Л. Essence and components of state regulation mortgage lending in Ukraine

The essence of the concept of “state mechanism mortgage” and examined the components of the mechanism, the model of effective functioning of state regulation of mortgage lending in Ukraine.

Key words: mortgage lending, the state mechanism, the standard of living, market mechanisms, the borrower, laws.