

## АДМИНИСТРАТИВНОЕ ПРАВО И ПРОЦЕСС

УДК 342.9

### ПОНЯТТЯ ТА ОСОБЛИВОСТІ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Ярослава АВРАМЕНКО,  
адвокат

#### АНОТАЦІЯ

У статті розглянуто та розкрито теоретичні аспекти поняття ринку іпотеки та ринку іпотечного кредиту. Окреслено особливості функціонування ринку іпотечного кредитування як складника іпотечного ринку. Досліджено питання різноманітності наукових підходів до розуміння ринку іпотеки та ринку іпотечного кредитування залежно від того, яке розуміння форм іпотечного капіталу лежить в основі їх тлумачення. Проаналізовано відмінність між первинним і вторинним іпотечним ринком. Обґрунтовано те, що дослідження іпотечного ринку необхідно здійснювати крізь призму системного аналізу його складників, до яких належать такі: ринок іпотечних кредитів (первинний іпотечний ринок), ринок іпотечних цінних паперів та ринок нерухомості. Зауважено, що державі належить ключова роль щодо регулювання та нагляду за іпотечним кредитуванням на первинному та вторинному іпотечному ринку, що має бути основним пріоритетом політики держави.

**Ключові слова:** ринок, іпотека, іпотечний ринок, іпотечне кредитування, ринок іпотечного кредитування.

#### THE CONCEPT AND SPECIAL FEATURES OF MORTGAGE LENDING MARKET

Yaroslava AVRAMENKO,  
Lawyer

#### SUMMARY

The article focuses on review and articulation of theoretical aspects of the mortgage lending market concept. There have been outlined the peculiar features of mortgage lending market operation as a constituent of mortgage market. The issue of diverse scientific approaches to the vision mortgage market and mortgage lending market has been explored in terms of understanding of the mortgage capital forms that underlies their interpretation. The difference between primary and secondary mortgage market has been analyzed. It has been substantiated that the study of mortgage market is to be carried out through the prism of system analysis of its components, to which mortgage market (primary mortgage market), mortgage securities market, and real estate market should be referred. It has been also noted that the State plays an obligatory and key role in regulation and supervision of mortgage lending both at primary and secondary mortgage market, which must be a top priority for public policy.

**Key words:** market, mortgage, mortgage market, mortgage lending market.

#### REZUMAT

În articol sunt analizate și dezvăluite aspectele teoretice ale conceptului de piață ipotecară și a pieței ipotecare. Sunt prezentate caracteristicile funcționării pieței de creditare ipotecară ca parte a pieței ipotecare. Problema diversității de abordări științifice pentru a înțelege piața pieței creditelor ipotecare și ipotecare, în funcție de ce formă de înțelegere a capitalului ipotecare care stau la baza interpretarea lor. Se analizează diferența dintre piețele ipotecare primare și secundare. S-au dovedit că studiul pieței creditelor ipotecare ar trebui să fie efectuată în lumina analizei sistematice a componentelor sale, care ar trebui să fie atribuite pe piața creditelor ipotecare (piața ipotecară primară), piața de titluri de valoare garantate cu ipotecă și piața imobiliară. Se menționează că statului I se atribuie obligatoriu un rol-cheie în reglementarea și supravegherea creditelor ipotecare pe piața ipotecară primară și secundară, care ar trebui să fie politica prioritară.

**Cuvinte cheie:** piață, ipotecă, piața ipotecară, credit ipotecar, piața creditării ipotecare.

**Постановка проблеми.** Важливим показником розвитку економіки будь-якої країни є стан ринку іпотечного кредитування, який є структурним елементом іпотечного ринку та показником рівня розвитку економіки та фінансової системи країни. Без розвиненого ринку іпотечного кредитування неможливо уявити жодний фінансовий ринок з адекватними інституціональними складовими та робочою внутрішньою структурою. Саме на ринку іпотечного кредитування вирішуються проблеми пошуку необхідних фінансових ресурсів для інвестицій у нерухомість задля подолання, насамперед, соціальних проблем забезпечення населення житлом.

**Актуальність теми дослідження.** Попри широке висвітлення окремих питань стосовно тематики, яку ми розглядаємо, слід зазначити, що в сучасній правовій доктрині комплексні наукові дослідження, які б стосувалися функціонування ринку іпотечного кредитування та особливостей управління відповідними процесами, відсутні. Наслідком цього є наявна натеper неузгодженість закріплених підходів до розуміння та регулювання відповідних правовідносин, що сприяє, насамперед, виникненню проблем у правозастосовній практиці.

**Стан дослідження.** Дослідження проблемних питань, пов'язаних з іпотечним ринком загалом та ринком іпотеч-

ного кредитування зокрема, завжди були в центрі уваги не лише економічної, а й юридичної науки та знайшли відображення в працях таких учених: О. Євнух, П. Єщенко, Н. Квіт, В. Кравченко, С. Кручко, О. Любунь, Л. Свистун, Н. Погорельцева, Н. Ткаченко, Д. Ротар та ін.

**Метою та завданням статті** є з'ясування особливостей ринку іпотечного кредитування через призму дослідження його поняття.

**Виклад основного матеріалу.** Уважається, що іпотечний ринок як такий, що забезпечує рух фінансового капіталу у формі іпотечних цінних паперів, виступає сегментом ринку цінних паперів або як сфера акумулювання довгострокових грошових нагромаджень із метою надання іпотечних кредитів шляхом емісії іпотечних облігацій, а тому є частиною ринку позикових капіталів [1].

Сьогодні існують різні наукові підходи щодо розуміння ринку іпотеки та ринку іпотечного кредитування, оскільки роздуми науковців стосовно цього питання базуються на різному розумінні форм іпотечного капіталу. За таких умов важливим є те, що ці підходи не є взаємовиключними, а доповнюють один одного та можуть бути використані одночасно. Різноманітні підходи щодо розуміння форм іпотечного капіталу свідчать про багатогранність поняття ринку іпотеки та ринку іпотечного кредитування, а це передбачає формування специфічного складу та структури відповідних ринків.

Деякі науковці розглядають іпотечний ринок крізь призму ресурсного підходу. Так, на думку О. Євтуха, «іпотечний ринок – це система організованих на основі певних принципів та правових норм економічних відносин, які виникають у процесі купівлі та продажу фінансових зобов'язань, забезпечених нерухомістю» [2, с. 20].

Водночас вважається, що іпотечний ринок є частиною фінансового, на якому відбувається перерозподіл позикового капіталу, забезпеченого заставою нерухомості. Він функціонує за рахунок іпотечних кредитів, що видають на первинному іпотечному ринку й рефінансують на вторинному [3, с. 53].

Можемо погодитись із вищенаведеним, оскільки, дійсно, іпотечний ринок поділяється на первинний та вторинний. На первинному видають кредити позичальникам під заставу нерухомого майна. Тобто первинний ринок визначає іпотечний ринок частиною фінансово-кредитного, для якого характерною особливістю є певний вид забезпечення – застава нерухомого майна. Вторинним іпотечним ринком є такий, на якому обертаються боргові зобов'язання з іпотечними гарантіями та іпотечні цінні папери, за допомогою яких здійснюється рефінансування іпотечних позик.

Із викладеного вбачається, що відмінність між первинним і вторинним іпотечним ринком полягає в тому, що іпотечний капітал існує в різних формах. Так, на первинному іпотечному ринку іпотечний капітал існує у формі іпотечного кредиту, а на вторинному – у формі іпотечних цінних паперів. Оскільки кожна з цих форм може виступати основною, залежно від ситуації, цілей аналізу та мети дослідження, на нашу думку, іпотечний ринок треба розглядати враховуючи одночасно обидва підходи.

Важливим є розуміння того, що іпотечний ринок – це взаємопов'язана система, яка складається з ринку іпотечних кредитів (первинний іпотечний ринок), ринку іпотечних цінних паперів та ринку нерухомості [4].

У контексті зазначеної проблематики варто відзначити, що основою ринку іпотечних кредитів є іпотечне кредитування, яке Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 № 979-IV, [5] визначає як правовідносини стосовно набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами.

Зазначене спонукає до висновку про те, що ринок іпотечного кредитування є частиною іпотечного ринку загалом. Саме завдяки цьому відбувається об'єднання фінансового ринку та ринку нерухомості шляхом цільової капіталізації фінансових ресурсів. Водночас слід пам'ятати, що взаємозв'язок між двома сферами ринкових відносин полягає в тому, що одним із головних завдань іпотечного ринку є залучення та акумуляція джерел фінансування з метою подальшого видання іпотечних кредитів.

У науковій літературі неодноразово акцентувалась увага на тому, що важливість ринку іпотечного кредитування для вітчизняної економіки визначається тим, що він досить активно формує інвестиційні процеси, створює умови для цілеспрямованого та комплексного розвитку окремих галузей економіки, істотно впливає на зайнятість населення, зменшуючи рівень безробіття, забезпечує зростання національного доходу, внутрішнього валового продукту, підвищує забезпеченість українських громадян житлом, а отже, і їхній добробут, розв'язує низку соціальних проблем та сприяє поглибленню ринкових перетворень. Тому формування дієвих механізмів фінансового забезпечення розвитку сфери житлової нерухомості – важлива проблема, яка потребує глибоких наукових розробок та активних практичних дій як із боку держави, так і з боку банків, будівельних організацій та інших інституцій [6].

Водночас на рівні нормативно-правових актів ринок іпотечного кредитування згадується в Концепції створення національної системи іпотечного кредитування (далі – Концепція), що затверджена Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 року № 559-р. [7]. Незважаючи на відсутність у документі визначення поняття «ринку іпотечного кредитування» у розділі 3 Концепції закріплюється положення, відповідно до якого найефективнішою моделлю функціонування ринку іпотечного кредитування є дворівнева, яка передбачає наявність первинного та вторинного ринку. На первинному ринку складаються відносини між іпотечним кредитором і позичальником щодо надання та погашення іпотечних кредитів.

Суть функціонування вторинного ринку полягає в рефінансуванні іпотечних кредиторів шляхом емісії іпотечних цінних паперів, продажу іпотечних активів банкам, спеціалізованим небанківським іпотечним фінансовим установам другого рівня або передавання цих іпотечних активів у заставу для залучення кредитів із метою рефінансування.

Створення вторинного ринку іпотечного кредитування обумовлене тенденцією банківської системи до фінансування довгострокових іпотечних кредитів за рахунок короткострокових пасивів банків. Саме тому створення вторинного ринку іпотечного кредитування є одним із пріоритетів політики держави у сфері розвитку національної системи іпотечного кредитування.

Із метою сприяння розвитку іпотечного кредитування, забезпечення необхідної ліквідності ринку та мінімізації ризиків передбачається участь держави в утворенні іпотечної установи другого рівня, яка не буде учасником первинного ринку іпотечного кредитування. Водночас держава повинна утримуватися від безпосередньої участі в утворенні й діяльності іпотечних кредиторів першого рівня.

Стосовно цього цікавою є думка Н. Квіта, котра, досліджуючи поняття та структуру системи іпотечного кредитування, доходить висновку, що до системи іпотечного кредитування належить внутрішнє й зовнішнє іпотечне кредитування. Під внутрішнім розуміються відносини між первинними суб'єктами іпотечного кредитування, іпотечним позичальником і кредитором-іпотекодержателем. Під зовнішнім іпотечним кредитуванням розуміють відносини між кредитором й учасниками вторинного іпотечного ринку (спеціалізована іпотечна установа, інвестори тощо) та

взаємовідносини між учасниками вторинного іпотечного ринку [8].

Із вищевикладеним варто погодитись, оскільки іпотечне кредитування здійснюється на іпотечному ринку, тому ринок іпотечного кредитування передбачає наявність внутрішнього іпотечного кредитування на рівні первинного ринку та зовнішнього на рівні вторинного. Водночас необхідно розглядати їхню структуру розмежовано, залежно від того, якими функціями наділені їхні суб'єкти (учасники).

Зазначимо, що, формуючи вторинний ринок іпотечного кредитування, держава здійснює відповідне регулювання та нагляд за випуском та обігом іпотечних цінних паперів і повинна вживати необхідних заходів, які сприятимуть захисту майнових прав та інтересів інвесторів. Водночас із метою стимулювання розвитку вторинного ринку іпотечного кредитування держава повинна не лише запроваджувати механізм пільгового оподаткування доходів, отриманих як відсотки або дохід за іпотечними цінними паперами, емітентом яких є резиденти, а й постійно його удосконалювати шляхом внесення змін до відповідного законодавства.

До вищесказаного слід додати те, що на державу покладається функція забезпечення, насамперед, прозорості діяльності учасників ринку іпотечного кредитування; невтручання з боку органів державної влади в діяльність учасників ринку іпотечного кредитування; функціонування ринку іпотечного кредитування на засадах вільної конкуренції; соціального захисту учасників ринку іпотечного кредитування (фізичних осіб).

Основним слід уважати положення Концепції про учасників ринку іпотечного кредитування, якими є не лише позичальники-іпотекодавці, іпотечні кредитори (банки та небанківські фінансові установи), а й нотаріуси, посередники на ринку нерухомості, оцінювачі, державні виконавці, спеціальні організації з продажу майна, органи державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень, страховальники, іпотечні установи другого рівня та банки, які здійснюють рефінансування іпотечних кредиторів, інвестори, управителі іпотечних активів, розпорядники платежів.

**Висновки.** Отже, ринок іпотечного кредитування є первинним структурним елементом іпотечного ринку який відіграє важливу роль у забезпеченні ресурсної складової відповідного процесу. Тому в сучасному розумінні ринок іпотечного кредитування є специфічною сферою ринкових взаємодій, яка формує правовідносини між кредитором і позичальником, що виникають на підставі договору та передбачають виконання відповідних зобов'язань на певних умовах. Спираючись на зазначене, можемо визначити особливості ринку іпотечного кредитування, які зводяться до

таких тверджень: по-перше, іпотечні кредити видаються на первинному іпотечному ринку, оскільки він є первинним у системі ринку іпотеки; по-друге, найефективнішою моделлю функціонування ринку іпотечного кредитування вважається дворівнева, яка передбачає наявність первинного та вторинного ринку з відповідним виокремленням внутрішнього та зовнішнього іпотечного кредитування на відповідних рівнях; по-третє, створення вторинного ринку іпотечного кредитування є одним із пріоритетних напрямів політики держави у сфері розвитку національної системи іпотечного кредитування; по-четверте, основною особливістю є розширене коло учасників на ринку іпотечного кредитування яке не обмежується позичальником-іпотекодавцем та іпотечним кредитором; по-п'яте, державі належить провідна роль у регулюванні та нагляді за іпотечним кредитуванням.

#### Список використаної літератури:

1. Погорельцева Н. Дослідження економічної природи іпотечного ринку. Актуальні проблеми економіки. 2004. № 6. С. 66–74.
2. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок. Вісник Національного банку України. 2003. № 9. С. 18–22.
3. Разумова І. Іпотечное кредитование: виды ипотечных кредитов. Рынок ипотечного капитала. Нормативно-правовое регулирование. Санкт-Петербург: Питер, 2006. 200 с.
4. Асаул А., Иванов С., Старовойтов М. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд., исправл. Санкт-Петербург: АНО «ИПЭВ», 2009. 304 с.
5. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 № 979-IV.
6. Свистун Л. Сучасний стан та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування України. Економіка і регіон. 2014. №4 (47). С. 68-73.
7. Концепція створення національної системи іпотечного кредитування затверджена Розпорядженням КМУ від 10 серпня 2004 року №559-р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/559-2004-%D1%80> (дата звернення: 15.03.2018).
8. Квіт Н. Поняття та структура системи іпотечного кредитування. Форум права. 2009. № 1. С. 242–251.

#### ДОВІДКА ПРО АВТОРА

**Авраменко Ярослава Петрівна** – адвокат

#### INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

**Avramenko Yaroslava Petrivna** – Lawyer

*Success7447@gmail.com*