

Список літератури:

1. Зобов'язальне право / Під ред. О.В. Дзери. К., 1998.
2. Гражданское право. Т. 1 / Под ред. В.Ф. Маслова и А.А. Пушкіна. К., 1979.
3. Кузьмин В.Ф. Кредитные и расчетные правоотношения в промышленности. М., 1975.
4. Кронрод Я.А. Деньги в социалистическом обществе. М., 1960.
5. Шенгер Т.О.Е. Очерки советского кредита. М., 1961.
6. Шабанова Н.Н. К вопросу о законе денежного обращения. Деньги и кредит. 1965. №1.
7. Гражданское право. Ч. 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого М. 1997.

О.В. Гоболев

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В ЖИТЛОВІЙ СФЕРІ

З деяких часів житлові об'єкти знаходяться в центрі уваги суспільства. Житло – це соціальне благо, і потреба в ньому належить до числа основних для кожної людини. Оскільки цей соціальний аспект політики вимагає і буде вимагати старанного підходу, втручання в ринок житла не втрамує себе чекати.

На сучасному етапі одним з найбільш імовірних способів розв'язання зростаючої житлової проблеми є введення системи іпотечного кредитування в житловій сфері. При переході до цивілізованих ринкових відносин в житловій сфері система іпотечного кредитування повинна зайняти одне з провідних місць в будівництві житла.

Іпотечний кредит виник ще в рабовласницькому суспільстві, де він розвивався разом з розвитком лихварського капіталу, отримав розвиток при феодалізмі, але особливо поширився при капіталізмі. Вираз «іпотека» було вперше застосовано у законодавстві Солона, де він означав стовп, вбитий в землю боржника для того, щоб кожний знав, що ця земля служить забезпеченням прав кредитора.

Крім кредитування в житловій сфері, цей кредит також дозволяє підприємцям збільшувати розмір виробничого використання капіталу, а землевласникам – фінансувати купівлю додаткових ділянок землі. Надають його спеціальні іпотечні банки (в країнах, де ці банки існують), а також комерційні, сільськогосподарські та інші банки.

Довгострокове іпотечне кредитування – найбільш розповсюджений і ефективний спосіб забезпечення житлом населення у всьому світі. Для іпотечного кредиту, окрім довгостроковості, характерне збільшення майна за часом боржника, який працює або експлуатує. Допускається повна застава з отриманим додатковим кредитом, якщо цінність майна не вичерпана попередніми закладами і боржник має економічну можливість сплачувати відсотки та погашати борг. Збільшуючи платоспроможний кредит на житло іпотечне кредитування також сприяє збільшенню обсягів економічного будівництва. Залишковий термін, який нараховує майже 150 років, може бути використаний як з'язок.

В Україні в нинішній час іпотечний депозит є найменш дослідженим юридичний літературі. Мова про іпотечне кредитування йде лише в іпотечній банківській літературі (Земельно-іпотечне кредитування), в якому даються лише загальні визначення, які стосуються іпотечного кредитування. Середок Закарпаття України «Про іпотечне кредитування» 1994 року, де цього

часу ще не прийнятий. В Проекті Цивільного кодексу України кредитний договір розглядається лише взагалі в главі 69, параграф 2. Але що стосується договору іпотечного кредитування в житловій сфері, то, як здається, значну роль в цьому відіграють також новели, передбачені главами 52 «Позика» та 60 «Інряд» проекту Цивільного кодексу України.

В широкому розумінні іпотечне кредитування – це надання позички під заставу нерухомості: землі, будинків, обладнання і т.д. Але найчастіше – під заставу житла і для придбання житла. Згідно з Положенням НБУ «Про кредитування» іпотечний кредит – це особливий вид економічних відносин з приводу надання кредитів під заставу нерухомого майна.

Розглянемо процес іпотечного кредитування на прикладі, в першу чергу, США і Англії.

В цих країнах позика надається в основному не на будівництво, а на придбання вже побудованих будинків і квартир. В цій ситуації ніколи не надається кредит під будівництво. Як здається, це має істотне значення, тому що якщо позичальник не виконав своїх обов'язків і розтратив отримані кошти, не спрямувавши їх за цільовим призначенням, кредитор може опинитися в дуже скрутному становищі, оскільки він на що буде направити стягнення при недобросовісності позичальника; незавершене будівництво, в більшості випадків, також не покриє збитків кредитора. Позитивним моментом в цій ситуації для позичальника є те, що він вже бачить своє майбутнє житло (місцерозташування, планування та ін.). Але, як здається, нам не треба повністю копіювати даний досвід, тому що це питання викликає визнані спірні моменти. Як показує практика, у більшості своїй людина, яка бажає вирішити свою житлову проблему шляхом побудування житла, сама бажає вибрати місцезнаходження свого майбутнього будинку чи квартири, його архітектуру та планування. В цьому випадку виникає певне нав'язування людині за її, так би мовити, гроші (гроші готівкою позичальник не отримує) чогось такого, що може її не приваблювати. Це питання, як вважається, підлягає в подальшому більш детальному розгляду з врахуванням проблеми, пов'язаної з кредитним ризиком банку.

Зменшення кредитного ризику полягає в тому, що, по-перше, треба отримати найбільш повну інформацію про клієнта (позичальника). Передусім кредитор повинен переконатися у тому, що позичальник може й хоче виконати свої зобов'язання. Цю інформацію, як вважається, можна отримати із заяви про надання кредиту, яка повинна включати в себе:

- бажані умови кредиту;
- опис власності, що купується;
- біографічні відомості;
- відомості про роботу та джерела прибутку;
- юридичні відомості;
- відомості про активи та зобов'язання.

Кредитор також може самостійно запросити будь-які відомості про майбутнього клієнта.

Після отримання цих відомостей та їх аналізу кредитор сам вирішує питання про можливість надання клієнту кредиту.

Кредитор також повинен виконати самостійний аналіз проекту майбутнього будівництва, щоб пересвідчитися в тому, що затрати на будівни-

цтво відповідають сумі кредиту, якого потребують. Треба обов'язково звернути увагу також на визначення строку будівництва.

Виходячи з діючого законодавства України, треба також відзначити те, що кредитор має право перевіряти цільову спрямованість наданого кредиту, і в випадках порушення цього принципу кредитування застосовувати до позичальника усі передбачені законодавством санкції.

Сторонами в договорі іпотечного кредитування є кредитор та позичальник.

При цьому в Положенні НБУ «Про кредитування» визначено, хто може бути кредитором і позичальником. Так, кредиторами з іпотеки можуть бути іпотечні банки або спеціальні іпотечні компанії, а також комерційні банки. Позичальниками можуть бути юридичні та фізичні особи, які мають у власності об'єкти іпотеки або мають поручителів, які надають під заставу об'єкти іпотеки на користь позичальника. Як вважається, в законодавстві України про іпотечне кредитування необхідно більш конкретно визначити поняття фізичної особи – отримувача кредиту – як громадян України, іноземних громадян та осіб без громадянства (апатридів), які мають згідно з діючим цивільним законодавством України повну дієздатність і мають постійний прибуток, а що може бути джерелом погашення кредиту і відсотків за користування ним.

В літературі щодо нерухомості висловлюється думка, що в принципі зв'язку іпотечних кредитів можуть діяти чотири суб'єкти:

позичальник, ціль якого – придбання житла згідно з існуючими можливостями його утримання і повернення кредиту;

банк, головна ціль якого – максимізувати прибуток і мати стабільне джерело його надходження при мінімальному ризику;

інвестор, ціль якого – максимізувати прибуток, укладаючи свої кошти в закладні або цінні папери, забезпечені пулом закладних;

державна, головна ціль якої – вирішення житлової проблеми шляхом створення умов для функціонування системи іпотечного кредитування.

Згідно з Положенням НБУ предметом іпотеки при наданні кредиту доцільно використовувати: житлові будинки, споруди, магазини, земельні ділянки, що є власністю позичальника і не є об'єктом застави за іншою угодою.

В проекті Закону України «Про іпотечне кредитування» визначено, що предметами іпотечного кредитування можуть бути квартири, будинки, автомобілі, речі довгострокового приватного користування, ремонт і благоустрій житла, споруди, житлові комплекси, будівництво виробничих об'єктів, житла. Наприклад, в США предметом застави виступає вже побудований будинок, в Англії позика надається під заставу старого житла, яке є власністю позичальника.

Основним моментом іпотечного кредитування є оформлення іпотечних правовідносин.

В США, наприклад, складається два документи. Перший називається банківським зобов'язанням. В ньому фіксуються всі питання, які відносяться до заборгованості (облікова відсоткова ставка, порядок внесення, платежі та ін.). Другий документ – це іпотечний договір. В нинішній час його часто визначають як договір про довіру. В ньому фіксуються права і

обов'язки сторін та інші умови договору про заставу нерухомості. В зазначеному договорі обов'язково повинно бути посилення на боргове зобов'язання. Договір іпотеки підлягає обов'язковій реєстрації в архіві. Існують типові форми як боргового зобов'язання, так і договору про довіру, які широко застосовуються на практиці.

Укладання іпотечної угоди завершується оформленням договору про надання позики, затвердженням системи платежів в рахунок погашення кредиту і способу платежів, страхуванням майна від нещасного випадку і майновим страхуванням життя. Перший вид страхування повинен запобігти втраті забезпечення кредиту у результаті пожежі або настання інших страхових випадків, а також використання майна в рахунок погашення інших грошових зобов'язань, не пов'язаних з іпотекою. Майнове страхування життя позичальника, тобто страхування повернення кредиту на випадок смерті позичальника забезпечує покриття несплаченого залишку боргу.

Договір про іпотечне кредитування згідно з проектом Закону України «Про іпотечне кредитування» повинен бути укладений у письмовій формі. Угодою сторін може бути передбачено нотаріальне посвідчення договору про іпотечне кредитування, коли одна із сторін на цьому наполягає. Як вважається, все ж таки договір іпотечного кредитування в Україні повинен бути укладений у письмовій формі з *обов'язковим нотаріальним посвідченням*. Як і всі інші угоди, договір іпотечного кредитування повинен бути підписаний повноважними особами сторін, які його укладають. Недодержання форми кредитної угоди тягне за собою наслідки, передбачені статтями 45-60 ЦК України.

Згідно з проектом Закону України «Про іпотечне кредитування» існують слідуючі види іпотечних позичок. Основними видами іпотечних позичок для фізичних осіб можуть бути позички із звичайним погашенням, позички з роздільним погашенням та пов'язані кредити.

Позичка із звичайним погашенням – це позичка, при якій позичальник щомісячно сплачує проценти за користування кредитом і частину основного боргу.

Позичка із роздільним погашенням – це позичка, за умовами якої позичальник протягом усього строку, на який надано кредит, сплачує лише проценти за користування позичкою. Погашення основного боргу проводиться після закінчення строку позички.

Позичка з роздільним погашенням може надаватися під страхові, пенсійні та індивідуальні інвестиційні програми, за рахунок коштів яких проводяться погашення основного боргу.

Пов'язані кредити – це позичка, яка надається позичальнику для вирішення проблеми можливого розриву у часі між придбанням нового майна і продажем старого.

Іпотечне кредитування юридичних осіб може бути короткостроковим і довгостроковим.

Строк користування іпотечним кредитом – це термін, протягом якого позичальник має право розпоряджатися визначеною договором сумою грошей (мається на увазі вартість побудованого будинку або квартири). Строк, на який надається іпотечний кредит в різних країнах, обчислюється

ся по-різному, наприклад, в Англії (такий же строк планується ввести і в Україні) цей строк передбачений до 25 років, у США – до 30 років, у Республіці Білорусія цей строк обмежений 40 роками. Протягом цих років позичальник зобов'язаний вносити плату в рахунок погашення кредиту. Передбачається, що плата вноситься щомісячно, але також треба розглянути питання про погашення кредиту іншим можливим способом, який може бути передбачений у договорі (подекадно, поквартально, в півріччя та ін.). Позичальник може здійснити дострокове погашення кредиту.

Джерело погашення іпотечного кредиту - це постійний прибуток позичальника. Сьогодні це питання в нашій державі стоїть дуже гостро, тому що позичальник може захворіти, стати безробітним, інвалідом та ін. Отже, як вважається, законодавцю необхідно передбачити встановлення різних пільг позичальнику, щоб він зміг виконати свої зобов'язання. Другою негативною стороною при сплачуванні іпотечного кредиту є те, що прибутки основної маси населення, яка бажає поліпшити своє житлове становище, значно відстають від зростання цін на житло, що звичайно зменшує її платоспроможність. А не в останньому підсумку призводить до невиконання позичальником своїх обов'язків щодо повернення кредиту отриманого кредиту і відсотків за користування отриманим кредитом в строки, встановлені договором, що, в свою чергу, призводить до можливості звернення стягнення на будинок або квартиру.

Право власності на житловий будинок, квартиру, за загальним правилом, у позичальника може виникнути лише після повного погашення боргу за отриманий кредит з урахуванням передбачених угодою відсотків. До цього часу позичальник користується житлом на правах оренди.

Можна виділити основні положення житлового іпотечного кредитування:

- позика надається на тривалий період – 10, 15 і більше років;
- позичальник щомісячно виплачує не тільки відсотки, але й частку боргу;
- розмір сплати складає не більше 30 % місячного прибутку позичальника;
- кредит надається не більш, ніж на 70-80% вартості застави.

Аналізуючи систему іпотечного кредитування в житловій сфері розвинутих країн, можна дійти висновку, що при впровадженні іпотечного кредитування в Україні необхідно виділити деякі принципи, яких необхідно дотримуватися.

1. Забезпечення інтересів як кредитора так і боржника в іпотечних відносинах.

Переважати повинен захист боржника, оскільки він звичайно має значно менше можливостей захистити своє право. Позичальник повинен володіти всією інформацією про кредит, знати свої права та обов'язки, мати уявлення про наслідки невиконання зобов'язань по іпотечних документах. В ряді випадків йому необхідне право відновити позичку і право викупити будинок у визначені строки. Інтереси кредитора повинні також підлягати охороні.

2. Необхідність «прозорості» кредитів, тобто прийняття заходів для їх доступності рядовому споживачу.

Нікому не можна заборонити отримати кредит. Для певної категорії населення доцільно створювати пільгові умови отримання кредиту.

3. Пріоритетність діяльності організацій, які функціонують у сфері іпотечного кредитування.

Їх слід звільнити від деяких податкових платежів, взагалі обмежити податковий тиск, і їх діяльність зробити вільною на ринку цінних паперів.

4. Активність держави в іпотечних відносинах.

Держава повинна проводити пільгову податкову політику в галузі питань іпотечного кредитування, розробити законодавчу базу, спеціальні програми, утворити спеціальні державні органи. Також на державу неабайдно покласти виконання контрольних функцій.

5. Системність законодавства про іпотечне кредитування.

Законодавство про нерухомість, страхування, житло, землю, податки та фінансові питання повинно бути погоджене між собою і мати єдину ціль, тобто надати позичальнику можливість придбати нерухомість, а кредитору – отримати прибуток.

Наприкінці хочеться відзначити, що система іпотечного кредитування одночасно служить вирішенню соціальних і економічних проблем, тому її введення на Україні буде сприяти соціально-економічній стабілізації. А як наслідок цього, можливо, що нарешті хоч частково буде розв'язана житлова проблема, і потребуючі громадяни придбають таке необхідне житло.

Я. О. Чалічадзе

ПОНЯТТЯ І ЮРИДИЧНА ПРИРОДА ДОГОВОРУ ФАКТОРИНГУ

В умовах інтенсивного розвитку банківської системи України зростає актуальність проблеми формування ефективної системи банківських операцій. Одним з нових видів банківських послуг є факторингові операції, що набули останнім часом широкого розповсюдження.

Отримання факторингової послуги найбільш повно відповідає потребам функціонуючих підприємств, які традиційно зазнають недолік у грошових коштах, бо дозволяє їм за посередництвом факторингу перетворити продаж з відстрочкою платежу в продаж з негайною оплатою і в результаті прискорити рух вільного капіталу.

Застосування факторингу сприяє зростанню критерію ефективності, а саме оборотності власних і позичкових джерел в результаті звільнення грошових засобів з оборотів. Їхньому планомірному рухові, посередкованому процесу обігу товарів.

Юридична природа будь-якого правового явища, в тому числі і договору факторингу, відповідає на питання про його суттєві правові явища, що можуть бути розбиті на декілька рівнів:

- а) як юридичний факт (угода);
- б) як правовий зв'язок (договір);
- в) як права відносин;
- г) характер цього зв'язку;
- д) рівень забезпечення цих правовідносин державою.