

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАДИМА ГЕТЬМАНА**

Факультет фінансів

Кафедра корпоративних фінансів і контролінгу

**ОСВІТНЬО ПРОФЕЙСНА
ПРОГРАМА**

Інвестиційний менеджмент

Галузь знань

07 Управління та адміністрування

Спеціальність

072 Фінанси, банківська справа та страхування

Форма навчання: Очна (денна)

КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

на тему «**Стан та перспективи розвитку іпотечного кредиту в Україні**»

здобувача Рогози Антона Петровича _____

Науковий керівник: професор, доктор економічних наук,

Диба М. І. _____

Робота допущена до захисту перед Екзаменаційною комісією з атестації здобувачів вищої освіти (ЕК)

Завідувач кафедри корпоративних фінансів та контролінгу:
доктор економічних наук, професор Терещенко О.О.

Київ 2023

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна магістерська робота містить 98 сторінок, 4 таблиць, 9 рисунків, список використаних джерел з 77 найменувань, 4 додатки.

Стан та перспективи розвитку іпотечного кредиту в Україні

Об'єктом дослідження стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Предметом дослідження є механізми та інструменти іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк України».

Мета кваліфікаційної магістерської роботи - дослідження теоретичних основ формування та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні, обґрунтування напрямів активізації розвитку системи іпотечного кредитування в Україні. А також запобігання ризикам, що зменшують попит на кредитні програми.

Досягнення поставленої мети реалізовується через виконання наступних завдань:

- проаналізувати сутність та види іпотечного кредитування, що діють в Україні та світі з метою визначення основних принципів та суттєвих характеристик;
- дослідити особливості функціонування ринку іпотечного кредитування;
- визначити важливі елементи, що впливали на розвиток чи занепад іпотечного ринку у різні періоди;
- проаналізувати умови отримання позики на придбання житла різними банками, а також дослідити фактори, що впливають на конкурентоспроможність;
- вивчити міжнародний досвід, як позитивний приклад для вітчизняного розвитку;
- проаналізувати ризики, що виникають під час оформлення іпотечного кредиту та стоять на шляху розвитку іпотечного ринку;
- запропонувати шляхи попередження ризиків задля збільшення попиту на кредитні послуги.

Практичне значення отриманих результатів. Практичне значення роботи полягає у тому, що отримані результати дають уявлення про ризики, що є актуальними у функціонуванні іпотечного ринку сьогодні, а також дозволяють визначити напрямки розвитку сфери іпотечного кредитування в Україні.

Рік виконання кваліфікаційної магістерської роботи - 2023.

Рік захисту роботи - 2023.

Ключові слова: іпотечний кредит, іпотека, застава, нерухомість, банківське іпотечне кредитування, іпотечний ринок.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	7
1.1. Сутнісна характеристика іпотеки.....	7
1.2. Зміст, форми та види іпотечного кредиту.....	10
1.3. Іпотечне кредитування, як елемент фінансової системи.....	21
Висновки до розділу 1	26
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ.....	28
2.1. Дослідження ринку іпотечного кредитування в Україні	28
2.2. Діяльність АТ «Ощадбанк України» на іпотечному ринку.....	31
2.2.1. Організація процесу іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк України»: вимоги, порядок та проблеми.....	34
2.2.2. Практика оформлення та погашення іпотечного кредиту.....	41
Висновки до розділу 2.....	45
РОЗДІЛ 3. ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ.....	47
3.1. Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні.....	47
3.2. Ризики іпотечного кредитування та управління ними.....	58
3.3. Перспективи розвитку сфери іпотечного кредитування в Україні	69
3.4. Міжнародний досвід та шляхи його запровадження в Україні.....	77
Висновки до розділу 3.....	78
ВИСНОВКИ.....	80
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	83
ДОДАТКИ.....	89

ВСТУП

Актуальність теми. Розвиток економіки держави – запорука її процвітання та загального зростання. Оскільки саме через економічний сектор та належне фінансове забезпечення гарантується забезпечення інших сфер життєдіяльності країни – соціальна, політична, правова, тощо. Тому від можливостей та реалізованих заходів економічного планування залежить подальший всесторонній розвиток. Економіка це – кошти. Економіка це – засоби до існування.

Говорячи про економічну систему держави, не можна ігнорувати роль банків (як державних, так і приватних), зусиллями яких забезпечується рух грошових коштів, збільшення активів через додаткові банківські програми та відсотки за обслуговування населення. І окремим напрямком діяльності є оформлення кредитів. У тому числі, іпотечне кредитування.

На сьогоднішній день Україна перебуває у стані активної війни з країною-агресором, що негативно вплинуло на загальну економіку держави та перспективи її подальшого розвитку. У розрізі існування іпотечного ринку збільшилися ризики, які зменшили попит громадян на оформлення іпотеки. Люди невпевнені у своєму доході на подальші двадцять років, невпевнені у платіжних можливостях, а також у міцності банківської системи. Тому зменшилася кількість звернень до банку за отриманням іпотечних позик.

У роботі проведено дослідження, яке дозволяє зрозуміти, яким чином змінилася статистика запитів та надання іпотечних кредитів за останні роки, включаючи період, протягом якого Україна перебуває у стані війни. Додатково інформація представлена за різними областями, що допомагаю визначити соціальні показники та чинники за різними регіонами, що впливають на розвиток іпотечного ринку. Зважаючи на актуальні проблеми та ризики, запропоновано шляхи вирішення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На сьогоднішній день існує багато теоретичних праць, присвячених дослідженню іпотечного ринку. Це пов'язано з

динамікою розвитку ринку іпотек, а також зі стрімкою зміною умов надання позик на придбання житла. Пильну увагу дослідженню цього питання приділяли наступні науковці України: А. Пересаду, С. Кучок, М. Савлука, В. Поляченко, О. Євтух, С. Юргелевич, В. Кудрявцева, І. Пучковську. Окремо необхідно відзначити зарубіжних теоретиків, які досліджували різні прояви та принципи розвитку іпотечного ринку, що дозволило звернутися до міжнародного досвіду та зарубіжної практики, узявши до уваги позитивні принципи функціонування іпотечного ринку. Такими є: Р. Страйк, Т. Стейнметц, Ф. Фабоці, Л. Гітман, Ф. Уітт, Б. Батлер та інші.

Незважаючи на багате теоретичне дослідження, є ряд проблем, які на сьогодні лишаються актуальними. Зокрема, низька довіра населення до іпотечного кредитування. Також, невисока купівельна спроможність призводить до того, що ринок нерухомості перенасичений пропозиціями, але відсутня можливість та готовність населення до придбання нерухомості. До окремої категорії недоліків можна віднести відсутність пільгових програм, які б дозволили малозабезпеченим сім'ям стати власниками нерухомості. Саме дослідженню цих актуальних питань і присвячено роботу.

Мета кваліфікаційної (магістерської) роботи. Метою роботи є дослідження теоретичних основ формування та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні, обґрунтування напрямів активізації розвитку системи іпотечного кредитування в Україні. А також запобігання ризикам, що зменшують попит на кредитні програми.

Досягнення поставленої мети реалізовується через виконання наступних завдань:

- проаналізувати сутність та види іпотечного кредитування, що діють в Україні та світі з метою визначення основних принципів та суттєвих характеристик;
- дослідити особливості функціонування ринку іпотечного кредитування;
- визначити важливі елементи, що впливали на розвиток чи занепад іпотечного ринку у різні періоди;

- проаналізувати умови отримання позики на придбання житла різними банками, а також дослідити фактори, що впливають на конкурентоспроможність;
- вивчити міжнародний досвід, як позитивний приклад для вітчизняного розвитку;
- проаналізувати ризики, що виникають під час оформлення іпотечного кредиту та стоять на шляху розвитку іпотечного ринку;
- запропонувати шляхи попередження ризиків задля збільшення попиту на кредитні послуги.

Об'єктом дослідження стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Предметом дослідження є механізми та інструменти іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк України».

Методи дослідження. З метою повного та всебічного дослідження за темою, були використані наступні методи дослідження:

- метод порівняльного аналізу – дослідження проблем та перспектив розвитку іпотечного ринку;
- системний метод – дослідження статистики та тенденцій розвитку іпотечного ринку в Україні;
- метод наукового абстрагування при аналізи та визначенні основних елементів функціонування іпотечного ринку.

Серед загальних методів використані наступні: прогнозування, порівняння, аналогії, пізнання.

Інформаційна база роботи. В основу теоретичного дослідження покладено наукові праці зарубіжних та українських науковців, нормативні документи Національного банку України та окремих банківських установ держави, нормативно-правові акти та норми законодавства, що діють на території України.

Теоретична, методична та практична значущість отриманих результатів. роботи полягає у тому, що отримані результати дають уявлення про ризики, що є

актуальними у функціонуванні іпотечного ринку сьогодні, а також дозволяють визначити напрямки розвитку сфери іпотечного кредитування в Україні.

Структура роботи. Магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Розділ перший присвячено визначенню теоретико-методичні засад, підходів до визначення змісту, форм і видів іпотечного кредиту, та роль іпотечного кредитування як елементу фінансової системи. В другому розділі досліджена сучасний ринок іпотечного кредитування в Україні, роль АТ «Ощадбанк України» на іпотечному ринку, а також вимоги, порядок організації процесу іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк України». В третьому розділі розглянуто проблеми та перспективи розвитку сфери іпотечного кредитування в Україні, ризики іпотечного кредитування та управління ними, а також міжнародний досвід та шляхи його запровадження в Україні.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1 Сутнісна характеристика іпотеки

Стан розвитку інституту іпотечного кредитування у державі є одним із показників соціально-економічного розвитку. Це пов'язано з тим, що надання іпотечного кредиту вказує на надійність банківської системи, фінансову стабільність державних та приватних банківських установ, а також позначає можливість громадян щодо покращення рівня життя. У тому числі це стосується можливості отримання іпотечного кредиту та покращення житлових умов.

Якщо взяти до уваги досвід інших країн, то Україна значно відстає від ефективності іпотечної політики країн Європи. Це призводить до нарощення економічних та соціальних проблем та до зниження загальної якості життя населення. У зв'язку з цим розвиток та покращення інституту іпотечного кредитування є необхідністю.

А якщо говорити про загальну формулу покращення іпотечного кредиту в Україні, то вона включає розвиток банківської інфраструктури, еволюцію фінансових інструментів, покращення механізмів реалізації довгострокових фінансових ресурсів, а також створення ефективної ринкової економіки.

Якщо говорити про Іпотеку у більш глобальному вимірі, то розвиток іпотечного кредитування дозволяє вплинути на наступні наслідки:

- підвищення рівня життя населення;
- ефективне вирішення житлових проблем населення;
- залучення іноземних та внутрішніх інвестицій;
- загальний розвиток ринку нерухомості;
- позитивний вплив на економіку небанківського та банківського

сектору;

- стимулювання інших напрямків економіки, що напряду пов'язані із забезпеченням житлом та його обслуговуванням.

Іпотека це вид зобов'язання, який передбачає забезпечення нерухомістю. Сам термін походить із грецької мови та виник ще до нашої ери у Стародавній Греції. У 4 столітті до нашої ери під іпотекою слід було розуміти зобов'язання землею перед кредитором [1]. У подальшому у 14 столітті іпотечне кредитування почало широко використовуватися у Німеччині. Особливостями такої іпотеки була персональна відповідальність за свій борг, а також можливість використання нерухомості. При цьому законодавством були встановлені межі користування, які змінювалися з повною виплатою кредиту. Характерним для іпотеки Німеччини була можливість передавати таку нерухомість у спадщину, дарувати, продавати, відчужувати у будь-який спосіб [2].

Якщо розглядати іпотечне кредитування у юридичному аспекті, то воно виражається через такі якості:

- отримання нерухомого майна у борг джерело [3];
- фінансові зобов'язання [4];
- отримання позики взамін нерухомого майна [5].

Більшість науковців схиляється до думки, що слід розглядати іпотеку у двох вимірах. Перший це економічний аспект, який передбачає виникнення боргового зобов'язання [6]. До економічного аспекту також слід відносити той факт, що придбана нерухомість є предметом застави. Другим аспектом є юридичний. Він передбачає підписання ряду договорів, якими отримувач кредиту наділяється певними правами та обов'язками щодо нерухомості.

В. Лагутін пропонує розглядати іпотечний кредит через такі складові [7]:

- наявність грошової позики;
- наявність об'єкту нерухомості;
- існування боргового зобов'язання.

Відповідно до положень діючого законодавства України, під іпотекою слід розуміти категорію фінансового зобов'язання щодо нерухомості, де майно

постійно знаходиться у користуванні та володінні боржника, а кредитор може примусово відчужувати нерухомість у випадку порушення боргового зобов'язання [8].

Дещо іншої думки притримується О. Євтух, який вважає, що основним елементом іпотечного кредитування є дотримання інтересів громадян [9]. Г. Андрєєва звертає увагу на те, що при іпотечному кредитуванні однаково важливими є інтереси кредитора, боржника, ріелторів та забудовників, страхових компаній та інвесторів. З іншої сторони є складний механізм надання кредиту та передбачення способів його погашення [10].

Новий економічний словник надає наступне визначення іпотеці. Це довгостроковий кредит, предметом застави якого є нерухомість [11]. О. Лаврушин пропонує приймати до уваги наступні ознаки, що притаманні іпотечним кредитам [12]:

- наявність застави;
- обов'язкове страхування;
- можливість боржника користуватися нерухомістю;
- кредит надається на частину суми вартості нерухомого об'єкту;
- дотримання суворих термінів погашення заборгованості;
- ризик втрати об'єкта при систематичному порушенні умов договорів.

І. Пучковська приділяла значну увагу дослідженню соціальних принципів отримання [13]. До таких науковці пропонують віднести наступні:

- доступність;
- гласність;
- обов'язковість;
- безповоротність;
- достовірність.

Якщо досліджувати ці принципи більш детально, то можна виділити сутнісні характеристики іпотеки, що притаманні українській банківській системі сьогодні. Зокрема через принцип гласності забезпечується доступність іпотеки для усього населення. Тобто зацікавлені особи можуть ознайомитись з умовами

отримання кредиту, усіма необхідними характеристиками житла, можливими труднощами та загрозами. Зваживши на ці характеристики громадянин приймає рішення, чи бажає надалі оформлювати іпотечний кредит.

Принцип обов'язковості гарантує видачу позики на підставі ряду договорів, які належним чином реєструються. Це гарантує, що після підписання договору та, після внесення необхідної частки суми коштів, позичальник гарантовано отримає об'єкт нерухомості та зможе користуватись ним.

І останній принцип, який не є останнім за зазначенням, це принцип достовірності. Він полягає у необхідності детальної перевірки документації, якою встановлюються права на нерухомість.

Ми пропонуємо доповнити цей перелік обов'язкових принципів соціальними та економічними. Соціальний принцип є широким поняттям та охоплює усі переваги для населення, покращення рівня забезпечення житлом, збільшення загального комфорту життя людей. Економічні принципи не можуть бути проігноровані, оскільки позика є економічним правочином та передбачає рух значної суми грошових коштів між продавцем, банком та позичальником.

Також ми вважаємо, що не можна розставляти принципи за пріоритетами. Вони усі є однаково важливими та повинні реалізовуватися комплексно, щоб усі учасники кредитного договору були захищені від неправомірності.

1.2 Зміст, форми та види іпотечного кредиту

Дослідження міжнародного досвіду є позитивною практикою, оскільки дозволяє визначити та виділити ефективні способи реалізації іпотечних програм в Україні через врахування помилок інших держав та через призму вітчизняного менталітету і законодавства. Щоб найкраще зрозуміти сутність іпотечного кредитування та його особливості, слід детально розглянути, яка існує класифікація позик за іпотекою.

Так, у вітчизняній теорії є широка класифікація іпотечних договорів, яка залежить від учасників, заставного майна, причин та характеру правовідносин, що виникають між учасниками [13]. Детальніше представлено у таблиці 1.1. та на рисунку 1.1.

Таблиця 1.1 – Класифікація видів іпотечного кредитування

Ознака	Вид	Сутність
1	2	3
Класифікація, використана у європейських країнах	Законна	Підставою виникнення є норми законодавства та певні юридичні події, що не залежать від волі та бажання учасників.
	Судова	Застосовується у примусовому порядку за рішенням судових органів та є засобом забезпечення прав скаржника у суді.
	Договірна	Виникає на підставі багатосторонньої угоди з узгодженням умов, що будуть задовольняти усі сторони. Як правило, ініціатором такого виду кредитування виступає власник нерухомого об'єкту.
За числом учасників та предметів застави [15]	Відносна	Законна дія такого договору починається тільки з моменту виконання домовленостей, передбачених іпотечним договором
	Майбутня	Допускається взяття під заставу майна, що уже перебуває предметом іпотечної застави. У такому випадку зобов'язання знімаються по черзі кожним окремим отримувачем позики.
	Унітарна	Допускається придбання одразу кількох об'єктів нерухомості.
	Колективна	Придбання у кредит кількох об'єктів, які належатимуть кільком особам на правах сумісної або спільної власності.
	Нормальна	Найпоширеніший вид – отримання одного об'єкту нерухомості однією особою.
За черговістю задоволення вимог	Першочергові	У заставу приймається тільки та нерухомість, яка не є більше предметом застави.
	Наступні	Передача у заставу об'єктів, що уже є предметом застави за іпотечним договором.
За об'єктом	Звичайна	
	Об'єднана	
	Спільна	
За характером правовідносин	Умовна	
	Наступна	
За учасниками	Регресивна	
	Двостороння	
	Тристороння	
За предметом іпотеки	Земля	
	Промисловість	
	Житло	
	Комерційні об'єкти	

Відповідно до мети застави	Сімейна
	Податкова
	Опікунська
	Банківська

Джерело: складено автором за даними [13.]

У нашій магістерській роботі мова йтиме саме про банківську іпотеку. У теорії дослідження іпотечного кредитування слід розрізняти два види банківської іпотеки. Перша – соціальна, тобто така, що означає отримання прибутку (доходу), де придбання нерухомості уже саме по собі є отриманням прибутку. Другу групу складають усі інші підстави іпотечного кредитування [14].

Як ми уже говорили вище, іпотечне кредитування це не тільки про економіку, а також про право, оскільки усі правочини та усі документи виконуються у суворому дотриманні матеріального та процесуального законодавства. В залежності від правової системи можна виділити романо-германську та англо-саксонську іпотеки. Для другого виду характерне прецедентне право. Тоді як для романо-германської системи характерно виключне трактування норм законодавства.

У таблиці 1.2. представлені додаткові дані щодо класифікації іпотечних договорів, оформлення яких доступно для громадян України.

Таким чином, дослідження іпотечного кредиту неможливе без дослідження іпотечних ринків. Іпотечний ринок включає в себе сектор нерухомості та сектор фінансів, та гарантує баланс та стабільність. На макрорівні іпотечний ринок забезпечує постійний рух грошових коштів — передачу їх у борг та повернення позики в рамках різних довгострокових зобов'язань [16]. Також одним із напрямків розвитку та функціонування іпотечного ринку є залучення інвестицій та коштів, за рахунок яких і виникає змога надавати такі значні суми позик.

Ми пропонуємо приймати до уваги визначення, яке запропонував О. Євтух [17]. Це система економічних відносин, що базується на нормах закону та принципах здійснення економічної діяльності, виникає при здійсненні правочинів з об'єктами нерухомості.

Таблиця 1.2. – Види іпотечних кредитів, доступні для оформлення на території України.

Ознака класифікації	Види іпотек
За субординацією видавачів кредиту	<ul style="list-style-type: none"> • остання; • молодша; • старша.
Відповідно до предмету договору	<ul style="list-style-type: none"> • промислова; • земельна; • комерційна; • житлова; • на нерухомість.
За метою застави	<ul style="list-style-type: none"> • сімейна; • податкова; • опікунська; • банківська.
За зовнішньою субординацією	<ul style="list-style-type: none"> • третя; • друга; • перша.
За кількістю об'єктів іпотеки	<ul style="list-style-type: none"> • майнова; • умовна; • спільна; • звичайна; • об'єднана.
За юридичними підставами	<ul style="list-style-type: none"> • законна; • судова; • договірна.

I. Разумова вважає, що іпотечний ринок включає виключно операції з нерухомості та входить до складу фінансового ринку держави. Існування іпотечного ринку, на думку дослідниці, неможливе без оформлення первинних та поточних кредитних договорів [18]. Узагальнюючи ці визначення можна зробити висновок, що іпотечний ринок працює одночасно у двох напрямках. З однієї сторони він забезпечує наявність достатніх коштів для надання кредитів, а з іншої спонукає до отримання кредитів.

Тобто це організовані відносини, а не хаотичні. Вони є послідовними, систематичними, поетапними, виконуються у відповідності до правил та принципів, притаманних різним стадіям оформлення іпотечного договору.

Дослідження поняття іпотечного ринку неможливе без вивчення іпотечного капіталу. Іпотечний капітал включає наступне:

- кредити;
- зобов'язання;
- об'єкти нерухомості;
- способи фінансування позик.

Іпотечний капітал представлений сумою коштів, наданих у борг, а також сумою коштів, які повертає боржник. Інакше кажучи, іпотечним капіталом є абсолютно усі грошові кошти, які ідуть в обіг з причин оформлення іпотечного кредитного договору.

У теорії прийнято розрізняти вторинний та первинний іпотечні ринки. Детальніше представлено на рисунку 1.1 [19].



Рисунок 1.1 – Особливості первинного та вторинного іпотечного ринку

Джерело: : складено автором на основі [19].

Учасниками первинного іпотечного ринку є банк, який уповноважений розподіляти грошові кошти між клієнтами, що виразили бажання отримати іпотеку. А також учасниками є боржники, яким було погоджено отримання іпотечного кредиту [20]. Крім банків кредиторами можуть бути усі фінансові

установи, які мають повноваження для підписання іпотечних договорів. Як правило, ця інформація перевіряється на стадії підписання кредитного договору.

Додатково учасниками первинного іпотечного ринку можуть бути наступні:

- нотаріус;
- юрист;
- ріелтор;
- реєстратор;
- страхова компанія, тощо.

Говорити про ефективний первинний іпотечний ринок можна у тому випадку, якщо зростає кількість наданих іпотек та спостерігається поступове та планомірне збільшення прибутку фінансової установи. Досягти такого результату можна через створення стабільного та справедливого процесу кредитування. Мають бути універсальні умови, універсальні вимоги та універсальна покрокова інструкція, які будуть доступними для усіх бажаючих.

Крім того, увага до стандартизації та до створення універсальних умов передбачає зменшення ризиків іпотек, збільшує довіру населення до послуги, оскільки вона видається більш чесною та прозорою. Це призводить до зростання кількості клієнтів та до бурхливого обігу іпотечного капіталу.

Говорячи про сучасні умови іпотечного кредитування в Україні, вони здійснюється на підставі стандартів житлового іпотечного кредитування та в рамках стандартів Європейського банку реконструкції та розвитку [21].

Виникнення вторинного ринку пов'язано зі збільшенням популярності на іпотечні кредити, що призвело до виникнення інвесторів, зацікавлених у отриманні прибутку при мінімальних ризиках. Це означає що у правочині починає приймати участь і ще одна сторона — інвестор. У такому випадку формула отримання іпотеки змінюється з рис. 1.2. на рис.1.3.

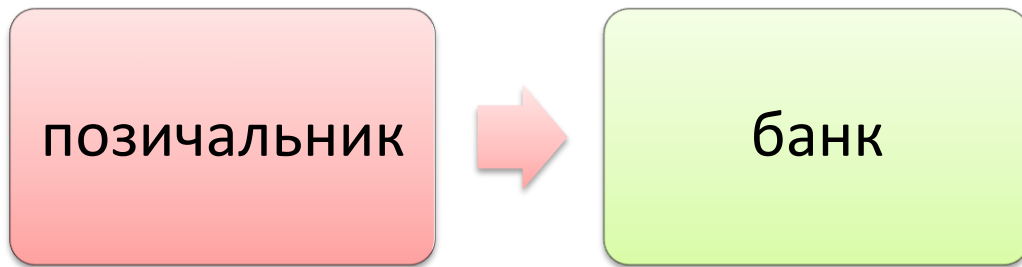


Рисунок 1.2 – Формула оформлення іпотечного кредиту на первинному ринку

Джерело: складено автором самостійно

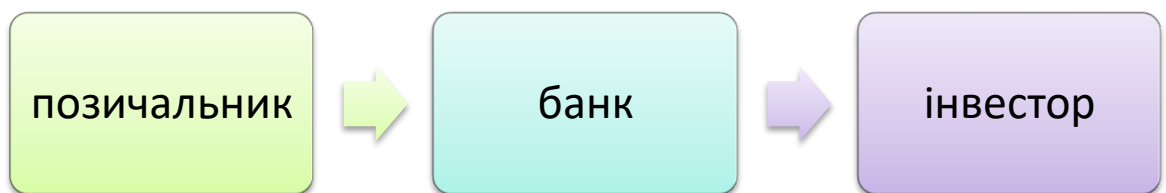


Рисунок.1.3 – Формула оформлення іпотечного кредиту на вторинному ринку

Джерело: складено автором самостійно

На схемі можна спостерігати, що змінюється роль боржника, який при первинному ринку є отримувачем об'єкту нерухомості, за яким закріплено обов'язок сплачувати узятую позику. На другій схемі видно, що у дію вступає інвестор, який стає користувачем або власником нерухомості. І в залежності від схеми побудови взаємовідносин між учасниками вторинного іпотечного ринку, вони можуть бути дворівневими або однорівневими [22].

Дворівнева модель є найбільш популярною та поширеною. Вона передбачає видання позики банком позичальнику в обмін на зобов'язання щомісяця вносити необхідну суму у рахунок погашення заборгованості [23]. Детально представлено на рисунку 1.4.

Суть цього кредитування полягає у тому, що заставою є житло, яке купує позичальник. У випадку залучення стороннього інвестора, інвестор одразу компенсує витрати банку та отримує право на щомісячне перерахування

грошових коштів від позичальника через банк до інвестора. Незважаючи на присутність третьої сторони, саме банк вирішує, яка буде сума позики та, які встановлювати відсотки [24].

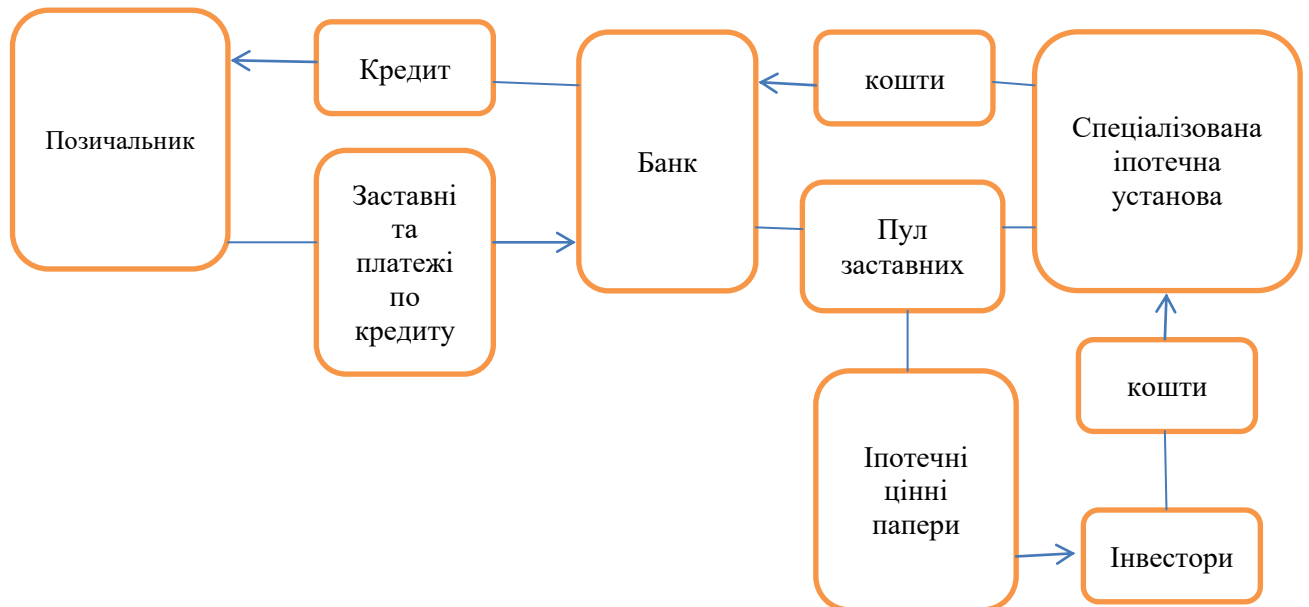


Рисунок 1.4 - Схема іпотечного кредитування за дворівневою моделлю

Джерело: : складено автором на основі [24].

Така система є відносно складною, оскільки передбачає кілька учасників, кожен з яких наслідуює власні інтереси. Говорячи про інвесторів та повернення ними вкладених коштів, гарантії виплати представлені не закладеним майном, а саме можливостями інвестора як юридичної особи.

Однорівнева модель передбачає систему накопичення грошових коштів у рахунок майбутнього придбання житла. Тобто людина, яка планує придбати або побудувати житло, самостійно вкладає грошові кошти на рахунок банку, де вони накопичуються протягом тривалого часу. Вкладник має накопичити необхідну суму коштів, яка розраховується у відсотках від вартості майбутнього житла. Як правило, це 50% [23].

При накопиченні необхідної суми клієнт звертається до банку за отриманням кредиту на решту необхідної суми. Детально схема представлена на рисунку 1.5.

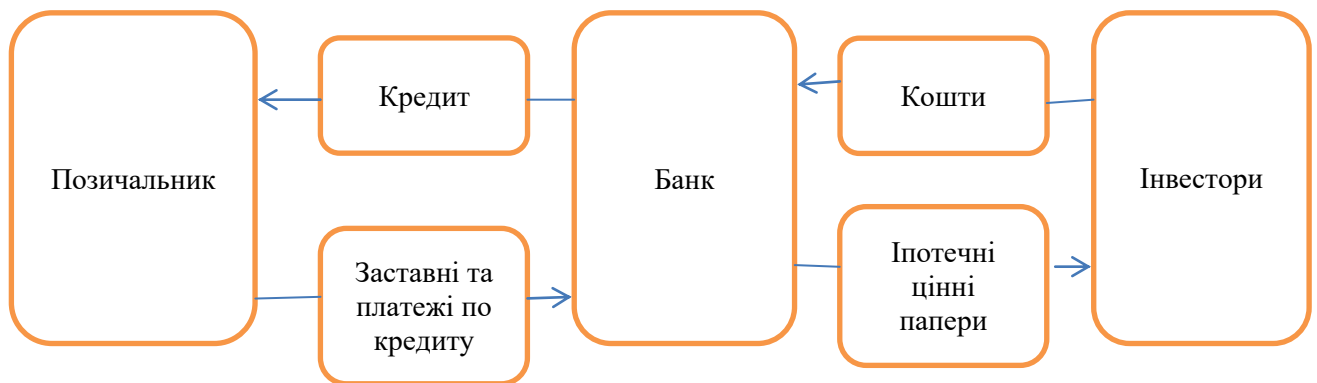


Рисунок 1.5 – Схема іпотечного кредитування за однорівневою моделлю
Джерело: : складено автором на основі [23].

Для однорівневої моделі є характерним те, що право власності на нерухомість належить кредитору до повного погашення заборгованості. Також виключена можливість перепродажу такого кредиту інвесторам чи посередникам. Весь процес кредитування відбувається без залучення вторинного ринку іпотечних кредитів.

У порівнянні дворівнева система є більш складною та багатосторонньою. До основних її ознак можна віднести наступні [25]:

- джерелами кредитних коштів є фінанси банку та сторонні інвестиційні доходи;
- кредитор є одночасно і посередником і видавцем кредиту;
- важливу роль відіграють саме агенти вторинного ринку, які перекупляють іпотечний кредит;
- можливість переведення неліквідних іпотек у ліквідні цінні папери.

Використання тієї чи іншої системи є характерним для різних держав.

Але використання однорівневої системи не виключає можливість застосування дворівневої. Можна говорити тільки про поширеність систем у країні. Наприклад, дворівнева є притаманною Канаді та Сполученими Штатами Америки. Однорівнева переважає у країнах Європи.

Якщо говорити про Україну, то їй притаманна дворівнева іпотечна система. Ринок іпотек України представлений наступними елементами:

- дотримання економічних принципів;
- у заставі перебуває нерухомість;
- виникнення правочину купівлі-продажу;
- виникнення фінансового зобов'язання.

Кредитор, тобто банк, має право самостійно оперувати іпотекою або ж передавати її інвесторам. Єдина роль, яка відводиться державі у такому випадку, це можливість аналізувати та передбачати ризики, що можуть виникати на вторинному іпотечному ринку. Тобто держава гарантує зменшення ризиків разом зі збільшенням ефективності цієї сфери економіки.

О. Євтух пропонує виділити наступні функції, які виконує іпотечний ринок:

- рух грошових коштів;
- гарантія майбутнього прибутку;
- інформаційна функція;
- створення взаємних гарантій виконання іпотеки.

Дослідження наукових джерел та праць дозволило нам виділити такі функції ринку іпотеки:

- мобілізація грошових коштів;
- рух коштів та їх вкладення в економіку через кредитування населення та вирахування відсотків по кредитах;
- активізація житлового ринку;
- управління ризиками, які виникають у процесі іпотечного кредитування.

Існування іпотечного ринку говорить про стабільність економіки, а також про сильний бюджет і сильну фінансову систему держави [26]. Саме тому не можна ігнорувати передумови розвитку іпотечного ринку, які впливають на ефективність кредитування та на уникнення ризиків. Такими передумовами, на нашу думку, є:

- стабільність національної валюти;
- стабільні і доступні ціни;
- загальне та поступове зростання економіки.

Для того щоб оформлювати іпотеку та купувати житло в кредит людина повинна мати гарантії безпеки. Вона має бути впевнена у стабільності системи, у стабільності фінансової системи та економіки держави. Інакше кажучи клієнт не ризикне брати кредит на велику суму та на великий строк, якщо буде не впевненим у своїх можливостях повернути кошти або, якщо буде не впевненим у умовах, які прописані кредитним договором. Саме тому не можна ігнорувати правові передумови, що спонукають до оформлення іпотечних позик. До таких пропонуємо віднести наступні:

- юридична безпека іпотечного кредитування;
- наявність законодавства, що регулює іпотечні кредити та їх обслуговування;
- суверенітет земельних ділянок, на яких розташоване житло;
- гарантії прав власності на нерухомість.

Юридична підтримка передбачає наявність ефективної системи житлобудування, реєстрації, перереєстрації, оформлення, кредитування та анулювання обтяжень щодо нерухомості [27]. І тільки при стабільній системі та чітких гарантіях для позичальника він буде готовий оформити іпотечний кредит.

Говорячи про іпотечне кредитування не можна забувати, що не тільки позичальник має ряд прав і обов'язків. Банк також має бути захищений, тому існує інститут примусового утримання грошових коштів або майна у рахунок погашення заборгованості. Кредитор повинен бути впевненим, що у випадку порушення зобов'язань з боку позичальника, він зможе відшкодувати власні збитки. Такі ризики мають бути передбачені та усунені на загальнодержавному рівні.

Додатково ми пропонуємо взяти до уваги наступні групи передумов:

1. Інституційні передумови, які передбачають наявність установ, готових надавати послуги іпотечного кредитування. Додатково має

існувати розгалужена система органів та організацій, що здійснюють перевірку нерухомості, затвердження договорів, страхування нерухомості, переоформлення права власності. Третім важливим аспектом є існування ефективного та масштабного ринку нерухомості, де є достатньо пропозицій, що сприяють виникненню попиту.

2. Політичними передумовами є загально державна стабільність. Це означає існування чіткої системи державних та муніципальних органів, їх стабільність, довіру населення до посадових осіб. Також це соціальна стабільність, тобто кожна людина повинна бути більш-менш впевненою у своєму майбутньому, у своїх майбутніх доходах та платіжних можливостях. Аналізуючи сьогодишню ситуацію в Україні можна говорити про відсутність Політичних передумов, оскільки Україна перебуває у стані активних військових дій із державою агресором. Це формує додаткові ризики і для іпотечного ринку також.

3. Історичні передумови, які передбачають здебільшого наявність ресурсів для можливостей для розвитку нерухомості в країні [28].

1.3 Іпотечне кредитування, як елемент фінансової системи

Узагальнюючи представлену вище інформацію, а також погоджуючись із думкою о. Гринько, ми пропонуємо виділити три основні групи іпотек:

1. Договори, які передбачають отримання фінансів з подальшим їх вкладення у нерухомість. Наприклад будівництво, капітальний ремонт, тощо.

2. Кредити, що отримуються з метою використання грошових коштів на сторонні потреби, не пов'язані з придбанням або обслуговуванням нерухомості.

3. Споживчі кредити, які включають і придбання житла у власне

користування [29].

Не усі науковці сьогодні відносять приватне іпотечне кредитування до числа споживчих кредитів. Але ми погоджуємося з точкою зору В. Лагутіна та В. Савича, які посилаються на вимоги до іпотечних кредитів, де зазначено, що отримання іпотечного кредиту пов'язано з бажанням поліпшити житлові умови [30]. Покращення особистого рівня життя є способом задоволення споживчих потреб. Тому ми пропонуємо розглядати іпотечне кредитування як один із різновидів споживчого кредитування.

Найбільш поширеною на сьогоднішній день є саме банківська іпотека, сторонами якої є банк та отримувач коштів. Під банківською іпотекою слід розуміти двосторонні відносини, які виникають між фінансовою установою та боржником та передбачають придбання нерухомості з подальшою передачею її у заставу. Така іпотека встановлюється на підставі іпотечного договору.

Саме банківська іпотека лягла в основу усієї системи розвитку іпотечного кредитування в Україні, оскільки передбачила вільний та справедливий доступ населення до банківських послуг, а також передбачила можливість отримання позики при дотриманні мінімальних умов.

Вказана класифікація, а також підходи науковців до розуміння іпотечного кредиту, дозволили нам виділити переваги, які має такий вид кредитування. А саме:

- збагачення банківської установи;
- уникнення значного розшарування суспільства за доходами;
- надання можливості громадянам купувати власне житло;
- стимулювання економіки країни;
- зростання внутрішнього валового продукту;
- довгий строк кредитування, що спонукає клієнта користуватися іншими послугами банківської установи;
- залучення нових клієнтів на підставі позитивних відгуків поточних користувачів [31].

Від розвитку та поширеності іпотечних кредитів виграють не тільки

продавці та покупці нерухомості. Якщо говорити про боржника, то він отримує реальну можливість придбати власне житло. Це гарна перспектива, якщо доходи родини не значні та, якщо немає можливості відкласти суми коштів.

Придбання власного житла також вигідно для країни, оскільки попит на нерухомість збільшує і пропозицію. Починають активніше працювати будівельні компанії, розвиваються сектори економіки, що відповідають за обслуговування нерухомості.

Якщо говорити про інститут кредитування взагалі, то банк, зважаючи на велику вартість нерухомості та на значні суми відсотків, отримує прибуток, який пускається в оборот та протягом усього періоду кредитування, а це нерідко до 20 років, приносить банку пасивний дохід.

Разом з тим, не можна говорити, що іпотечні кредити пов'язані тільки з перевагами. Слід бути готовим і до негативних аспектів, з якими може зіткнутися будь-який учасник іпотечного договору. До основних із них ми пропонуємо віднести наступні:

- велика сума позики передбачає втрату банком одразу великої суми коштів, яка буде повертатись протягом довгих 20 років;
- відсутність стабільності на фінансовому ринку, тому відсутні гарантії стабільності іпотечного сектору у майбутньому, що може призвести до втрати коштів [32].

Досліджуючи теоретичні праці, ми звернули увагу на роботу В. Меркулова, який вважає, що іпотечний кредит виконує важливу функцію у економіці [33]. Окрім того, що така позика є однаково вигідною для боржника та кредитної установи, ми хотіли б наголосити на тому, що видача кредитів у таких сумах стимулює оборот грошових коштів, позитивно впливає на прибуток та залучає нових інвесторів. Інакше кажучи, іпотека рятує від застою.

О. Євтух також наголошує на тому, що іпотека є своєрідним стабілізатором між банками та фінансовою системою держави взагалі [34]. Банки почувають себе більшою мірою у безпеці, оскільки наявність у заставі нерухомості значно збільшує шанси на повне та своєчасне погашення

заборгованості перед фінансовою установою. Також банк може захистити свої права, якщо боржник припинить виплачувати грошові кошти. Банк конфіскує нерухомість, реалізує її та отримує компенсацію свої затрати.

Якщо вже мова зайшла про ризики, то довгостроковість договору завжди пов'язана з певними ризиками. Немає гарантії щодо стабільності фінансового ринку, щодо платоспроможності боржника, щодо цілісності об'єкта нерухомості, щодо відсутності природних катастроф та інших подій, що можуть вплинути на платоспроможність людини. На прикладі України особливо яскраво можна прослідкувати такі ризики з 24 лютого 2022 року, коли почалося повномасштабне вторгнення на територію України. Багато сімей, у тому числі з числа боржників за іпотеками, втратили дохід і, як результат, втратили можливість регулярно сплачувати необхідні суми коштів.

З іншої сторони, використання об'єкту нерухомості як предмету застави значно збільшує шанси на своєчасне внесення грошових коштів.

Існування іпотечного кредиту має вплив не тільки на економіку України, а також на політичне та соціальне життя, на розвиток суспільства і держави в цілому [35]. Ми повністю згодні з цим твердженням та вважаємо, що доступність іпотеки значно впливає на можливості сімей щодо покращення свого матеріального стану, придбання власного житла та загального покращення рівня життя.

Але ми у своїй роботі пропонуємо акцентувати увагу на тому, як іпотеки впливають на державний економічний сектор. На підставі проведеного теоретичного дослідження ми змогли виділити наступні напрями:

- загальний розвиток економіки;
- стабілізація фінансового сектору;
- подолання нерівності за економічним статусом.

Підводячи підсумок, можна говорити про те, що іпотечне кредитування є рушійною силою розвитку економіки та фінансів держави. Але разом з тим, має свої переваги та недоліки у розрізі ведення економічної діяльності. Детальніше результати дослідження представлені на рисунку 1.6. та рисунку 1.7.

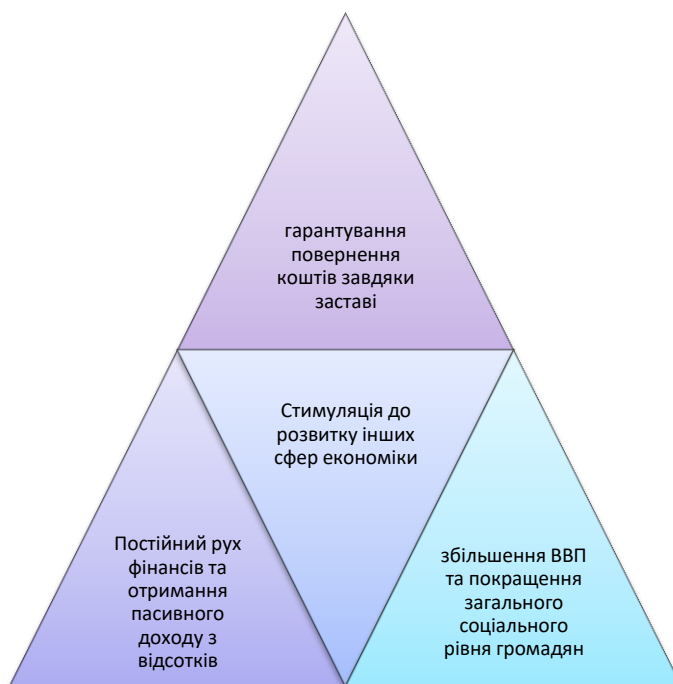


Рисунок 1.6 – Переваги іпотечного кредитування.

Джерело: складено автором самостійно

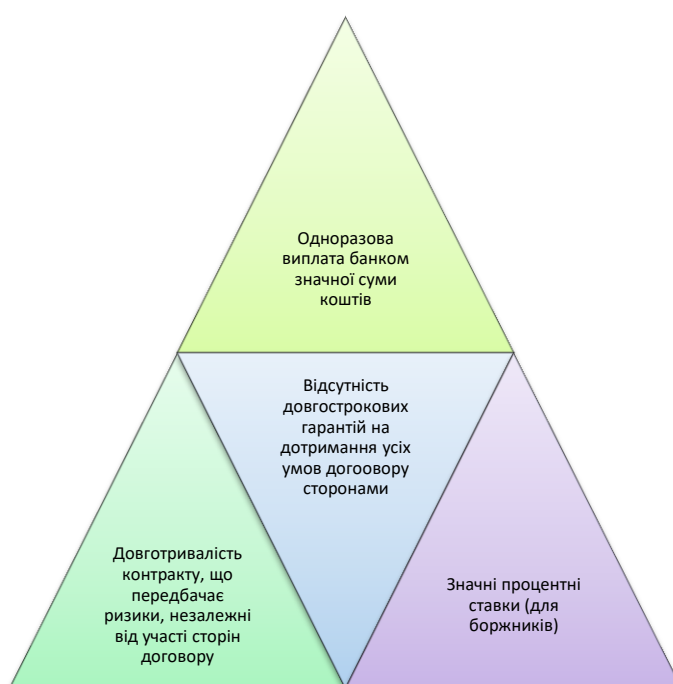


Рисунок 1.7 – Недоліки іпотечного кредитування.

Джерело: складено автором самостійно

Та незважаючи на недоліки та ризики, з якими стикаються отримувачі

кредитів та кредитори, відповідно до статистичних даних, ринок іпотек доволі розвинений на території України та продовжує розвиватися і модернізуватися, адаптуючись під нові принципи економіки та під позитивний досвід міжнародного права.

Висновки до Розділу 1

Показники економічного розвитку країни мають важливе значення для загального стану її розвитку. Це стосується і виробничої сфери, і реалізації продукції, і активності держави на міжнародному ринку. Додатково слід приймати до уваги стан розвитку банківської системи країни. У тому числі, що стосується оформлення іпотечного кредитування.

Цей показник не випадково має важливе значення, оскільки вказує не тільки на фінансові перспективи та напрямки діяльності країни, а також дозволяє дослідити стан розвитку ринку нерухомості держави, рівень соціального забезпечення громадян, стан соціальної та економічної захищеності населення.

Крім того, звернення населення до банків за оформленням іпотечного кредитування вказує на довіру людей до фінансової та економічної системи, в цілому.

Сутність іпотеки полягає у наданні довгострокового кредиту, що може бути використаний виключно на придбання нерухомості або побудову. Це стосується і приватних об'єктів і тих, що використовуються у комерційних цілях. Іпотека передбачає перерахування коштів одразу продавцю нерухомості без можливості їх нецільового використання. Додатковою обов'язковою умовою є передача під заставу придбаної нерухомості.

Загалом існує багато видів іпотечного кредитування, які залежать від

об'єкту застави, кількості таких об'єктів, а також кількості позичальників, що оформлюють кредитний договір. На території України більш розповсюдженою є іпотека на придбання житла, між банком та покупцем нерухомості, без залучення додаткових інвесторів.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ СУЧАСНОГО ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

2.1. Дослідження ринку іпотечного кредитування в Україні

24 лютого 2022 року почалося повномасштабне вторгнення на територію України сусідньою державою, що вплинуло абсолютно на всі сфери життєдіяльності України. Не обійшла війна також і ринку іпотечного кредитування. Саме тому нами було досліджено різні періоди, протягом яких було видано кредити на придбання житла населенню.

Національний банк України звертає увагу на статистику щодо видання кредитних договорів, сум позик, а також на ступінь погашення заборгованості по іпотечним кредитам. Така статистика має значення одразу для виконання кількох поставлених завдань. З одного боку, аналіз іпотечного ринку може свідчити про ефективність функціонування банківської системи, економіки, а також про якість банківського обслуговування.

З іншої сторони, динаміка видачі іпотечних позик може свідчити про ступінь соціального забезпечення населення, про довіру до банківської системи та до державної економіки взагалі. Також при зростанні попиту на іпотечне кредитування, можна говорити про зростання і рівня фінансового забезпечення населення, а також про позитивні зрушення у сфері соціального забезпечення населення.

Так, у 2017 році Національним банком України було проаналізовано динамку видачі кредитів на придбання житла, в залежності від валюти оформлення позики: гривня, євро або долари [36].

Відповідно до представленої інформації у досліджуваній період спостерігається наступна динаміка:

- збільшення кількості іпотек, оформлених у євро, на 4,56%;
- зменшено кількість іпотек, оформлених у доларах США на 35,72%;
- зменшення кількості іпотек, оформлених у фаціальній валюті – гривні – на 16,69%.

Такі результати можуть свідчити про те, що користувачі за позичальники більше довіряють європейській валюті та більше впевнені у її стабільності. І це не дивно, оскільки статистика зміни курсу валют у вказані періоди, а також суттєва зміна курсу долара і стрибки у обидві сторони говорять про нестабільність долару, а отже і про нестабільність суми позики, яку довелось би компенсувати позичальнику.

Аналіз інформації за 2021 рік, тобто за довоєнний рік показує наступні результати [37]:

- за рік надано 1113 іпотечні кредити;
- загалом розмір іпотечної позики склав 990 мільйонів гривень (таких високих результатів не спостерігалось з 2018 року);
- 20 банків щонайменше по одному разу за рік видавали іпотечний займ.

У порівнянні з показниками 2020 року, ці цифри стали більшими. Так, кількість іпотечних договорів збільшилася у 2,4 рази. І лише п'ять банків у 2020 році прийняли участь у оформленні нових позик.

Крім того, спостерігається і збільшення середньої вартості житла, на яку було оформлено кредит. У 2020 році середня вартість придбаної нерухомості складала 663 000, а у 2021 році – 819 000.

Спостерігається у позитивна динаміку у середній вартості одного іпотечного договору. Так, у 2021 році середня сума одного кредиту становила 893 тисячі гривень. Тоді як у 2020 році цей показник коливався у районі 809 тисячі гривень. Це суттєва зміна, коли мова заходить про середні показники на такій кількості оформлених іпотечних договорів.

Так, у Додатку А представлена інформація щодо оформлення іпотечних

кредитів загалом по Україні та загалом по усім банкам за період, з 2018 року.

Аналіз інформації, відображеної у таблиці, свідчить про те, що з початком повномасштабного вторгнення на територію України припинилася повна видача іпотек. Це частково пов'язано з острахом банків, а також з острахом позичальників. Також, кількість можливих ризиків суттєво переважали перед можливими перевагами. Тому і оформлення кредитів на придбання нерухомості припинилося взагалі.

На сьогоднішній день спостерігається низька динаміка видачі іпотечних позик, оскільки до завершення військового стану відсутня і стабільність як у економічній, так і у сфері нерухомості.

У додатках Б та В окремо представлена динаміка видачі кредитних договорів на придбання нерухомості по областях та регіонам.

Дослідження статистики оформлення кредитних договорів має суттєве значення при пошуку ризиків та причин для оформлення чи відмови від оформлення кредитних договорів. Так, після дослідження усіх представлених даних, ми дійшли висновку, що у мирний час найменша частка позик на придбання житла припадають на ті періоди, коли спостерігалася значна зміна курсу долара по відношенню до національної валюти. Це, на нашу думку, обумовлено зниженням довіри населення до фінансової системи. Також у такому випадку виникає відчуття розвалу банківської системи, тому усі приватні банківські компанії починають викликати менше довіри та надійності.

Друга причина зниження зацікавленості у оформленні кредитів на придбання житла – військовий час. З кінця лютого 2022 року страждають абсолютно усі сфери соціального життя, тому і ризиків кредитування більше, ніж переваг. Але, разом з тим, спостерігається поступове відновлення зацікавленості кредитними послугами банків з весни 2023 року, що свідчить про поступову покращувальну тенденцію.

2.2 Діяльність АТ «Ощадбанк України» на іпотечному ринку

Відповідно до Відомостей з Державного реєстру підприємств та організацій України, Акціонерне Товариство «Державний Ощадний банк України» є юридичною особою та вперше був зареєстрований 31 грудня 1991 року [38]. Зареєстровані види діяльності за КВЕД-2010 – інші види грошового посередництва.

Важливим кроком уперед стала безперервна діяльність АТ «Ощадбанк» у період повномасштабного вторгнення. Починаючи майже з перших днів введення військового стану на території України, банк усіяко намагався відновити надання фінансових послуг громадянам на окупованих та ізольованих територіях. Окремо було ініційовано відновлення роботи банкоматів та стаціонарних відділень, колл-центрів та чат-боту, мобільного додатку Ощад24. Цей крок став важливим у збільшенні довіри населення до самого банку та до послуг, які були ним надані.

Так, відповідно до інформації, представленої на офіційному сайті АТ «Ощадбанку», на сьогоднішній день банк повноцінно працює та надає увесь спектр послуг на всій де окупованій території України. Крім того, справно працюють системи віддаленого обслуговування клієнтів, що також є суттєвою перевагою. Зокрема, на сьогоднішній день на де окупованій території діють більше 2555 терміналів самообслуговування та більше 2790 банкоматів.

Ощадбанк є учасником спільної мережі системно важливих банків України Power Banking, що створена за ініціативи НБУ і складається з установ, які надаватимуть банківські послуги (отримання готівки, платежі, перекази, обмін валют) навіть в умовах тривалої відсутності електроенергії. Зокрема, 450 відділень Ощадбанку входять до Power Banking і готові працювати за повного блекауту.

На початку війни для підтримки клієнтів Ощад запровадив кредитні канікули, а згодом програми реструктуризації. Клієнти мали можливість користуватись раніше встановленими кредитними лімітами по картках без обмежень. У травні Ощадбанк першим розпочав відновлення роздрібногo кредитування і протягом наступних місяців підтвердив лідерські позиції на ринку авто- та іпотечних позик. У 2023 році Ощад продовжує впевнено утримувати лідерство на цих ринках. Так, цього річ 1868 позичальників стали власниками автомобілів завдяки Ощадбанку. Загальна сума наданих автокредитів становить 1,45 млрд грн; це – 58% ринку. Банком надано близько 760 млн грн іпотечних кредитів на загальну суму майже 970 млн грн; на цьому ринку частка Ощаду – 55%.

Ощадбанк також є лідером державної програми пільгового іпотечного кредитування «Оселя»: видано більше 1000 таких кредитів на загальну суму 1,4 млрд грн. На рахунку Ощадбанку і перша видана «Оселя» загалом, і перший такий кредит, виданий на квартиру в об'єкті незавершеного будівництва, і перша спільна програма з регіональною владою, яка зі свого бюджету компенсує частину відсоткової ставки.

Завдяки стабільній роботі банк користується великою довірою українців. Протягом перших шести місяців 2023 року обсяг строкових гривневих депозитів Ощадбанку зріс більш ніж на 10 млрд грн і становить майже 54 млрд грн. Серед депозитних продуктів Ощаду найбільшим попитом користуються вклади «Мій захисник» та «Моя перемога». Пільговий депозит «Мій захисник» призначено для військовослужбовців та членів їхніх родин. Станом на кінець червня на ньому було розміщено 13,4 млрд грн. Що стосується популярного депозиту «Моя перемога» з підвищеною відсотковою ставкою, то на ньому можуть розмістити кошти всі бажаючі. Починаючи з 10 травня 2023 року, відколи було запроваджено цей депозит, українці розмістили на ньому понад 4,5 млрд грн.

Ощадбанк – один з ключових банків в Україні, що надає клієнтам сегмента мікро-, малого та середнього бізнесу (ММСБ) доступний кредитний ресурс у рамках загальнодержавних і партнерських програм, зокрема за програмами

«Доступні кредити 5-7-9%» та портфельних гарантій. Свою першу кредитну кампанію після початку повномасштабного вторгнення банк розпочав вже в березні 2022 року: тоді протягом декількох місяців було профінансовано аграрні підприємства на проведення посівної в сумі більш ніж 5 млрд грн.

В умовах воєнного стану Ощадбанк запровадив додаткові напрями кредитування клієнтів ММСБ. Їм пропонуються пільгові кредитні продукти на релокацію бізнесу, а експортерам – участь у програмі страхування кредитів Експортно-кредитним агентством (ЕКА). Окремим напрямом є співпраця з місцевими органами влади, які допомагають Ощаду підвищувати доступність кредитів для бізнесу. Наразі подібних договорів про співпрацю – вісім.

Ощадбанк активно співпрацює з міжнародними партнерами, які сприяють відновленню та розвитку економіки України. Так, нещодавно банк взяв участь у реалізації грантової ініціативи з підтримки українського бізнесу, профінансованої урядом Німеччини. Разом з Ощадбанком та German Sparkassenstiftung у реалізації проєкту брали участь Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) та Фонд розвитку підприємництва (ФРП). У результаті першого етапу цього проєкту Ощад прокредитував бізнес на 164 млн грн, 26 млн грн з яких було покрито грантами німецького уряду (до 30% суми).

Станом на 1 липня 2023 року чистий портфель кредитів Ощадбанку для мікро-, малого та середнього бізнесу (ММСБ) становить 20,4 млрд грн (плюс 3 млрд грн з початку 2023 року). Такого результату досягнуто в тому числі завдяки тому, що Ощадбанк пропонує різноманітні програми допомоги українському бізнесу (державні, регіональні та міжнародні), а також через спрощення механізму фінансування та лібералізації його умов. Віднедавна подати онлайн-заявку на кредитування та отримати попереднє рішення за 24 години клієнти ММСБ можуть за допомогою сервісу ОщадБізнес.

Банк продовжує фінансову підтримку великого бізнесу. В першому півріччі 2023 року Ощад уклав з такими клієнтами кредитні угоди на 11,8 млрд грн. Цей обсяг майже дорівнює сумі укладених договорів у 2021 році та лише на 10% менше за показники 2020 року. Відповідно, обсяг укладених договорів за

2022 рік становить 13,9 млрд грн. Переважна більшість укладених договорів – із підприємствами-представниками аграрно-промислового комплексу та торгівлі. Крім того, угоди укладено з компаніями енергетичної, машинобудівної, нафтогазової і хімічної галузей.

Наприкінці грудня 2022 року Ощадбанк очолив рейтинг «25 провідних банків України під час війни» від інформаційного агентства Financial Club, ще раз довівши свою важливу роль як установи критичної інфраструктури під час війни.

Вказана інформація свідчить про те, що банк продовжує сьогодні стабільно працювати, гарантуючи надання якісних послуг своїм клієнтам. Це – гарант збільшення популярності фінансової установи серед поточних клієнтів та серед потенційних позичальників.

2.2.1 Організація процесу іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк України»: вимоги, порядок та проблеми

Уся інформація щодо отримання іпотеки на придбання житла представлена на офіційній сторінці банку. Так, станом на листопад 2023 року клієнтам доступна іпотека з відсотковою ставкою 7%. Також зазначено, що оформлення кредитних договорів на купівлю нерухомості призупинене. Строк призупинення не зазначений та не вказані його причини. Але можна дійти висновку, що таке рішення пов'язане з військовим станом на території України.

Зважаючи на це нами було досліджено теорію та практику оформлення іпотечного кредиту у довоєнний період, а саме за 2020 рік.

Умови, які пропонує банк для оформлення іпотеки за пільговою ставкою 7% на сьогоднішній день, є наступними:

- строк кредитування складає від 1 до 20 років;
- погашається рівними частинами;
- загальний відсоток 9,02 %;
- пільгова процентна ставка 7 %;

- при порушенні кредитного зобов'язання з боку позичальника нараховується додатково 4,5 % на рік [39].

16 грудня 2022 року Кабінетом Міністрів України була прийнята Постанова № 1397 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України». Відповідно до вказаного нормативно-правового акту, з початку січня 2023 року усі клієнти банку, які отримали іпотеку за державної програмою «Доступна іпотека 7%», мають можливість продовжувати погашення кредиту за пільговою ставкою, а частину суми компенсує Акціонерне Товариство «Українська фінансова житлова компанія».

Перед оформленням іпотечного кредиту, клієнт повинен знати що у випадку порушення умов договору з боку позичальника, його очікують штрафні санкції. Розрахунок штрафних санкцій відбувається на суму кредиту, який залишився до погашення. Застосовується індекс на строк 12 місяців, Додатково нараховується 4,5%. Базова процентна ставка розраховується та оприлюднюється 2 числа календарного місяця за попередній період. У випадку, якщо 2 число є вихідним або святковим, то така сума оприлюднюється у робочий день, який передує 2 числу. Важливим фактом є те, що при порушенні умов договору процентна ставка з додатковими 4,5% залишається такою до повного погашення кредитного договору.

Погашення кредиту здійснюється щомісяця, а відсоток нараховується на залишок суми. Поповнення грошових коштів повинно відбуватися у розмірі компенсаційної ставки або базової процентної ставки кожного місяця включно до 9 числа.

Зважаючи на сьогоденні реалії в Україні, є імовірність, що позичальник перебуває за кордоном. У такому випадку для оплати можна переводити грошові кошти наступними способами:

- через мобільний додаток Ощад 24, де необхідно перевести необхідну суму з карткового рахунку на поточний (платежі / перекази / картки та рахунки /

з карткового на поточний);

- через персонального менеджера, до якого можна звернутись у месенджері;
- безкоштовним дзвінком до Call центру за номером + 380 44 247 84 18.

Не можна ігнорувати обов'язок оплати іпотеки під час перебування за кордоном, оскільки місце розташування боржника не має значення за умовами кредитного договору.

Додатково слід приймати до уваги обставини, що можуть призвести до втрати компенсації частини кредиту за пільговою ставкою 7 %. Це державна програма, яка дозволяє громадянам купувати нерухомість більш вигідно, оскільки частина суми погашається третьою особою. Як уже було зазначено раніше при порушенні фінансового зобов'язання та при нарахуванні додатково 4,5% за кредитом, цей розрахунок буде залишатись до повного погашення іпотеки.

До того ж існують обставини, при яких клієнт може втратити право на таку компенсацію. До таких обставин відносяться наступні [40]:

1. Надання недостовірної інформації, або недійсної інформації, на стадії оформлення кредитного договору. Це стосується тих документів, які надали клієнту право на отримання компенсації. У тому числі, що стосується наявності майнових прав на об'єкти нерухомості, об'єкти незавершеного будівництва, або факту інвестування у такі об'єкти. Додатково слід розуміти, що у випадку надання неправдивої інформації клієнт повинен у повному розмірі повернути банку ту суму компенсації, яка була виплачена по його кредитному договору третьою особою.

2. Прострочення виплати за кредитом більше ніж на 30 календарних днів. У такому випадку клієнт повинен у повній мірі виплатити заборгованість та при подальшому регулярному внесенні грошових коштів протягом 90 днів, йому може бути відновлений розмір пільгової процентної ставки. Кошти, виплачені клієнтом за цей період,

компенсуватися не будуть

3. Прострочення зобов'язань за кредитом на 90 календарних днів.

У цьому випадку пільги анулюється повністю без можливості відновлення.

Окремою умовою оформлення кредитного договору є ознайомлення клієнта з попередженнями. До таких попереджень відноситься заборона банку вимагати у клієнта оформлення будь-яких інших банківських послуг не пов'язаних з іпотечним кредитом. Тобто не можна додатково вимагати отримання заробітної плати через вказаний банк, оформлення інших кредитів, оформлення депозитів, тощо.

Якщо ж позичальник ігнорує необхідність виконання умов іпотечного договору, то банк наділений правом вимагати відшкодування завданих збитків. Цей аспект реалізується через отримання пені та штрафів.

З метою захисту клієнта заборонено внесення будь-яких змін у кредитний договір в односторонньому порядку. Допускається зміна умов договору лише за згодою сторін, за умовами відображеними у договорі, згідно норм чинного закону.

Вказані попередження існують для того, щоб захистити клієнта та банк, які стали учасниками кредитного договору.

Вище представлені умови кредитного договору за пільговою ставкою 7%. Додатково проаналізуємо умови, які пропонуються за загальним правилом [41]. Так, фізичні особи, зацікавлені в придбанні житла по іпотечному договору повинні розраховувати на відсоткову ставку від 19,7% до 20,3%. Якщо іпотека оформлюється ФОП, то додатково нараховується і ще 1 відсоток.

На сайті банку можна розрахувати вартість іпотеки з урахуванням додаткових кредитів, а також щомісячну суму до погашення. Для прикладу візьмемо розрахунок наприклад на придбання квартири в місті Глухів. Аналізуючи інформацію торгівельної платформи OLX, ми обираємо квартиру однокімнатну з меблюванням, незалежно від умов ремонту, з централізованим опаленням. Було запропоновано один варіант за ціною 288 370 грн [42].

Перевага Ощадбанку у тому, що він надає іпотеку саме у національній валюті. У формулі, що доступна на листопад 2023 року мінімальна сума кредитування складає 100 тисяч гривень, а максимальна 10 мільйонів гривень.

Другий пункт це розмір авансового внеску, який може складати від 30 % до 90 %. Ми залишаємо мінімальний 30 %. Строк кредитування складає від 12 місяців до 240 місяців, тобто до 20 років. Зважаючи на те, що здебільшого клієнти обирають максимальний строк кредитування, ми також обираємо саме 240 місяців. Сума до погашення без врахування авансу становить 201 859₴.

Тепер потрібно обрати спосіб погашення іпотеки. Банк нам пропонує ануїтетну форму, тобто погашення рівними сумами протягом усього строку договору. Або класичний тип погашення, який передбачає щомісячне зменшення розміру платежів до останнього місяця. Ми обираємо ануїтетний тип.

Тепер на вартість договору буде впливати наявність додаткових послуг. Банк пропонує наступні:

1. Послуги нотаріуса, які сплачуються одноразово. Ми цю послугу не обираємо, оскільки нотаріус залучається здебільшого сторонній.
2. Послуги оцінювача. Ми також не включаємо у вартість цієї послуги у договір, оскільки житло оцінюється окремо на стадії підготовки документів до оформлення кредиту.
3. Щорічне страхування нерухомого майна. Це обов'язкова умова. Сплата страхового внеску відбувається автоматично кожного грудня поточного року та включається у загальний розмір іпотеки.
4. Страхування життя щорічно що є також обов'язковим платежем. При відмові від страхування життя банк може відмовити у оформленні іпотеки.
5. Разовий адміністративний збір сплачується обов'язково, тому

ми його додаємо до вартості.

6. Комісія за відкриття поточного рахунку також сплачується обов'язково.

7. Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування, який разовим платежем, сплачується обов'язково.

8. Комісія за безготівкове перерахування кредитних коштів з рахунку клієнта на користь продавця нерухомості. Цей пункт ми не будемо включати, оскільки багато клієнтів розраховується готівкою.

Виходячи з нашого отриманого розрахунку, сума щомісячного платежу складатиме 3382 гривні. Ця сума включає наступне:

- тіло кредиту;
- проценти за кредитом;
- страхування нерухомості 923 ₴;
- страхування життя 1312 ₴;
- збір на обов'язкове державне пенсійне страхування 2884 ₴;
- адміністративний збір 268 ₴;
- комісія за відкриття іпотечного рахунку 200 ₴;
- разова комісія за надання кредиту 1998 ₴.

Відповідно до інформації, представленої на сторінці банку, реальна процентна ставка за цим кредитом складе 23.84 %. Загальна вартість кредиту становитиме 856 129 ₴, з яких 654 270 ₴ — загальні витрати за кредитним договором, тобто уся сума, не пов'язана з тілом кредиту.

Попередження, які повинен враховувати клієнт при оформленні іпотеки за загальними умовами:

- можливість дострокової виплати кредиту;
- відсутність штрафних санкцій при достроковій виплаті кредиту;
- можливість зміни або повного розірвання кредитного договору за взаємною згодою сторін;

- будь-які зміни до кредитного договору або його розірвання відбувається через підписання додаткової угоди;
- банк не може вимагати користування іншими банківськими послугами через оформлення кредиту;
- для відшкодування збитків, які поніс банк через невиконання договору клієнтом, він може вимагати пеню або штраф;
- неможливість одностороннього внесення змін у договір.

Крім того, Ощадбанк пропонує надання пільгової іпотеки за програмою «Оселя». Це кредитування за вигідними умовами, яке доступно тільки окремим категоріям населення. Так, до основних умов оформлення кредиту за програмою «Оселя» відносяться наступні:

1. За загальним правилом встановлюється щорічний відсоток на кредит – 3%. Ця відсоткова ставка є стабільною та не може бути змінена банком у односторонньому порядку.

2. Максимальний строк кредитування становить до 20 років та внести черговий платіж за позикою можна у будь-якому відділенні банку або онлайн через додаток Ощад24.

3. Умови доступні для військовослужбовців, поліцейських та медичних працівників. Поручителем за таким кредитом може бути будь-хто, незалежно від сфери зайнятості.

4. Максимальна вартість житла, на яку можна отримати іпотеку становить 6 мільйонів гривень;

5. Розмір першого внеску не перевищує 20% від вартості нерухомості.

Використовуючи калькулятор, представлений на сайті Ощадбанку ми порахували витрати, які понесе клієнт у випадку придбання нерухомості за програмою «Оселя». Вихідні умови:

- 288 370 грн – вартість придбаної квартири;
- перший внесок 30%, тобто 86511 грн;
- максимальний строк кредиту – 240 місяців;
- перелік обов'язкових витрат (як за прикладом вище): послуги

страхування нерухомості та житла, адміністративні витрати та збори на обов'язкове пенсійне страхування.

За такими умовами сума щомісячного платежу за іпотекою складе 1120 грн, а загальний розмір витрат, які понесе покупець за 20 років погашення заборгованості – 317 156 грн.

За такими умовами позичальник може придбати житло на вторинному або первинному ринку нерухомості, обираючи забудовника на його вибір. Якщо ж мова йде про інвестицію у будівництво об'єкта нерухомості, то протягом 15 днів з моменту отримання грошових коштів клієнт повинен підтвердити цільове їх використання. Загалом отримання кредитних коштів є безготівковим.

2.2.2 Практика оформлення та погашення іпотечного кредиту

Практика оформлення та погашення іпотечного кредиту може бути розглянута з двох сторін. По-перше це участь продавця нерухомого майна. Для того щоб звернутися до банку для придбання житла в іпотеку продавець та покупець повинні домовитися про продаж нерухомості. Тому першим етапом є пошук необхідної квартири або будинку.

На сьогоднішній день відсутні суворі вимоги щодо нерухомості, яка може бути придбана через іпотечний договір. Оскільки за приклад у попередньому підрозділі вибрали однокімнатну квартиру, розташовану у місті Глухів, то будемо продовжувати працювати з вказаною уявною квартирою.

Почувець А та продавець Б домовились про придбання вказаної однокімнатної квартири. Одразу слід повідомити продавця, що йому доведеться побути в банк два рази, а також необхідно буде почекати доки банк погодить видачу кредиту. Цей період може займати до 1 місяця. В усьому іншому продавець не матиме ніяких додаткових витрат.

Наступний крок це оцінка нерухомості. Для цього можна залучити стороннього спеціаліста, який приходить до приміщення, оглядає квартиру та

фотографує її. Висновок готується на підставі середньої ринкової вартості з урахуванням тієї ціни, яку просить покупець за нерухомість. Додатково слід розуміти, що банк вимагатиме 30 % від вартості житла. Деякі клієнти просять оцінювати навмисно трохи з розрахунком, що банк видасть більшу суму іпотеки і розмір першого внеску таким чином можна буде частково перекрити через кредитні кошти. Це не зовсім легальна схема, яку банки чудово знають, тому видача суми кредити кредиту залежить від середньої вартості нерухомості по регіону в тому числі.

Після підготовки оцінки продавець та покупець готують пакети документів. Документи покупця:

- паспорт;
- єдиний код платника податків;
- довідка про склад сім'ї;
- адреса реєстрації;
- відомості про місце роботи та дохід за останні півроку;
- довідка про перебування у шлюбі та про наявність неповнолітніх дітей.

Довідка про склад сім'ї має бути оформлена того ж дня, коли клієнт буде звертатися до банку за кредитом. Додатково приймається до уваги, що обов'язково має бути поручитель по кредиту. Таким поручителем виступають або батьки позичальника або чоловік/дружина. Тому додатково надаються персональні документи поручителя, його довідки про доходи.

Продавець готує наступні документи:

- паспорт;
- єдиний код платника податків;
- документи на нерухомість, включаючи технічний паспорт;
- довідка про склад сім'ї;
- довідка, що підтверджує відсутність осіб, зареєстрованих у квартирі, що продається;
- згода чоловіка і дружини на продаж нерухомості;

- довідка про відсутність будь-яких зобов'язань за нерухомістю;
- документи, що підтверджують повне право власності на нерухомість;
- довідка про відсутність заборгованості за комунальними послугами.

Цей пакет документів передається до банку, де клієнт також пише заяву на отримання кредиту. Така заява розглядається до 1 місяця і за результатами може бути прийняте одне з наступних рішень:

- задовольнити заяву повністю;
- відмовити у задоволенні заяви;
- надати меншу суму кредиту.

У випадку підтвердження видачі кредиту того ж дня продавець та покупець повинні у повній мірі оформити правочин купівлі-продажу. Для цього продавець додатково збирає довідки щодо відсутності зобов'язань за нерухомістю, а також довідки, що у квартирі ніхто не прописаний.

Покупець бере грошові кошти і разом з продавцем іде до нотаріуса. У нотаріуса оформляється договір купівлі-продажу, який одразу передається банку для погодження. У банківській установі клієнт підписує договір про споживчий кредит (Додаток В), а також сплачує всі необхідні страхові внески, підписує зобов'язання та попередження.

Після підписання договору про споживчий кредит Банк починає працювати з продавцем. Оплачується відкриття окремого банківського рахунку, куди будуть переведені кредитні кошти. За спільною домовленістю суму може оплачувати покупець. Зарахування коштів відбувається протягом 2-3 годин. Після цього учасники збираються в банку, де покупець підтверджує отримання грошових коштів на свій рахунок і сторони ідуть до нотаріуса.

Оскільки банк видає вартість неповної квартири, то покупець повинен передати продавцю решту суми. Це слід робити у нотаріуса. Одразу після передачі грошових коштів продавець у нотаріуса засвідчує заяву про те, що він отримав повний розрахунок за квартиру. У зв'язку з виконанням умов договору

щодо розрахунку будь-яких претензій, які б стосувалися вказаного питання, продавець немає.

Копія цієї заяви передається банку, після чого покупець отримує копію договору куплю продажу, а оригінал договору зберігається в банку до повного погашення заборгованості за кредитом. Після того як заборгованість буде покрита у повному розмірі, клієнт забирає оригінал кредитного договору та довідку про відшкодування вартості іпотечного кредиту.

Підтвердженням прав власності на нерухомість є витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іпотеки. Даний витяг містить інформацію про:

- дату правочину;
- дані нотаріуса;
- інформацію про нерухомість;
- інформацію про іпотечний кредит, його суму, позичальника, кредитора.

Таким чином клієнт отримує право користування та право власності на нерухоме майно, Але у повній мірі розпоряджатися ним зможе тільки після повної виплати іпотеки.

Говорячи про практику оформлення договору на іпотечне кредитування, ми пропонуємо звернути окрему увагу на договір про споживчий кредит на придбання нерухомості. Такий договір повинен мати обов'язкові реквізити, серед яких дата оформлення та місто, у якому оформлено договір.

Однією стороною договору є позичальник, тобто фізична або юридична особа, яка купує нерухомість. Іншої стороною договору є банк. Оскільки Акціонерне товариство є юридичною особою, а юридична особа не може бути стороною правочину, тому у договорі зазначається представник банку, уповноважений на підписання кредитного договору. Як правило, це керуючий відділенням банку, який діє на підставі довіреності, засвідченої приватним нотаріусом.

Обов'язковими елементами кредитного договору є:

- використана термінологія та скорочення;
- предмет договору, тобто сума кредиту;
- порядок виконання договору;
- можливість дострокового погашення іпотеки;
- права та обов'язки учасників;
- способи забезпечення виконання зобов'язання за договором;
- гарантія та засвідчення;
- конфіденційна інформація та згода на обробку персональних даних;
- умови відступлення права вимоги за договором;
- відповідальність сторін;
- юрисдикція та порядок вирішення спорів;
- дія договору;
- позивна давність комою повідомлення;
- заключні положення;
- реквізити та підписи сторін, де позначається також підпис поручителя.

Додатком до договору виступає розрахунок по місяцям, згідно якого і відбувається компенсація грошових коштів. Розрахунок містить точне відображення частини тіла іпотеки та частки відсотків у кожному платежі, що дозволяє клієнту розраховувати, яка вартість залишилася до повного погашення іпотеки.

Висновки до розділу 2

Якщо говорити про дослідження ринку іпотечного кредитування в Україні, то суттєві зміни у цей процес були внесені повномасштабним вторгненням на

територію України. Що призвело до повної зупинки функціонування ринку іпотечного кредитування. Таке призупинення однаково пов'язано з ініціативою самих банків, оскільки виникли додаткові ризики несвоєчасного або неповного погашення іпотеки. З іншої сторони, і населення втратило впевненість у стабільності своїх доходів, а також залишається ризик руйнації придбаної нерухомості.

Починаючи з 2023 року громадяни поступово почали заново звертатися до банків за придбанням нерухомості. На сьогодні це рідкісне явище. І відновлюється функціонування іпотечного ринку на територіях, максимально віддалених від ведення воєнних дій.

Дослідження банківських послуг показало, що найбільшою популярністю користується саме Ощадний банк України – державна структура. На сьогоднішній день саме Ощадбанк відновив можливість придбання нерухомості через договір іпотечного кредитування. Але доступно оформлення кредиту тільки на загальних умовах. Можливість придбання житла за пільговими ставками наразі недоступна.

У розділі представлено теоретичні правила звернення до банку за отриманням іпотечного кредиту. А також проведено розрахунки витрат за кредитним договором, де окремо зазначено разові витрати, регулярні платежі, серед яких окремо виділено розмір відсотків та розмір основного тіла кредиту.

РОЗДІЛ 3

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

3.1. Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні

Проаналізувати тенденції подальшого розвитку іпотечного ринку в Україні можна тільки після дослідження поточної ситуації. Так, загальний аналіз діяльності банків у сфері надання іпотечного кредитування може розглядатися за наступними напрямками:

- позика на придбання нерухомості з передачею під заставу цієї нерухомості;
- отримання споживчого кредитування через заставу нерухомості;
- позика на будівництво;
- рефінансування поточного іпотечного кредиту;
- комерційний кредит із заставою житла;
- придбання земельної ділянки.

Перш за все ми пропонуємо розглядати розвиток іпотечного кредитування через різні етапи. Перший етап тривав по 2005 рік, коли поступово почав розвиватися ринок іпотек в Україні. Другим етапом можна визначити до 2008 року, коли оформлення кредитів стало масовим та загальним явищем і, третій етап триває до сьогодні. Це етап стагнації [43].

Суттєві зміни у політику іпотечного кредитування вніс розвиток ринкової економіки. Ринкова економіка призвела до активізації усіх торгівельних процесів, у тому числі, що стосується купівлі та продажу нерухомості. Стимулювання економіки почалося через розширення будівельної сфери та через розширення ринку нерухомості. Також було досліджено, що чим ефективніше діють механізми стимулювання тим стабільнішою є економіка держави.

Якщо говорити про іпотечне кредитування, то це ефективний механізм, який може впливати на фінансовий ринок, економічні процеси, нерухомість, розвиток соціальної сфери. Він має достатньо механізмів та способів впливу на попит і пропозиції, активізацію інвестицій, гарантування надійності інвестицій, а також може впливати на подолання економічних та соціальних проблем суспільства, позитивно впливаючи на покращення загальних умов життя.

Іпотечне кредитування як окремий тип позики виник в Україні у кінці дев'яностих років. Це стало важливим етапом на шляху подолання фінансової кризи та на шляху реформації економічної системи. В основу лягла необхідність формування надійного фінансового капіталу, розподіленого за інституціями та сферами реалізації, що дозволило створити грамотний порядок реалізації активів та їх використання.

З іншої сторони така реформація стала способом покращення якості життя населення, допомогла вийти за межі існуючих обмежень, дозволила заохотити людей до користування займами. Як результат, виникла необхідність у розробленні державних програм, що регулювали б такі процеси на території України, стабілізували ці процеси на політичному, економічному, соціальному рівні [44].

Можна говорити про те, що саме розвиток ринкових відносин обумовив необхідність розвитку та активізації іпотечного кредитування. Для України розбудова іпотечного ринку є важливим й актуальним завданням на шляху виходу з фінансової кризи, подальшого реформування економіки і створення адекватного сучасним вимогам фінансового ринку з відповідною структурою та інституціональними складовими. Крім того, зважаючи на напрямок до Європейського розвитку, Україна має гарантувати стабільну економіку, що буде готова до трансформації та наслідування позитивного європейського досвіду. Це абсолютно нормальна та, навіть, позитивна, практика, оскільки дозволяє брати уже існуючі методи управління економікою, надійність яких перевірена часом і досвідом, та адаптувати їх під власні умови.

При цьому розвиток іпотечного ринку допоможе розв'язати економічні проблеми активізації та ефективного використання фінансових ресурсів, а також

вирішити соціальні завдання щодо залучення різних соціальних верств населення задля задоволення своїх потреб через механізм фінансового ринку. На шляху економічної трансформації, що передбачає розподіл бюджету між державою та місцевими органами самоврядування, це важливий етап, який в результаті може призвести до грамотного розподілу грошових коштів та до збільшення надходжень до бюджету усіх рівнів. Це визначає необхідність розроблення і реалізації державної програми забезпечення в Україні даних процесів, їх теоретичне обґрунтування з урахуванням особливостей національної економіки і загальносвітових тенденцій у розвитку іпотечного кредитування [45].

Слід віддати належне фінансовим кризовим ситуаціям, які час від часу виникають на території абсолютно усіх держав. І все залежить від уміння правління країни долати негативні наслідки фінансового застою та занепаду. Виникнення фінансової кризи в багатьох розвинених країнах світу призвело до дестабілізації важливих економічних процесів, що, у свою чергу, спричинило гальмування розвитку всіх галузей народного господарства і ринку іпотечного кредитування зокрема.

На підставі проведеного теоретичного та практичного дослідження у попередніх розділах, нам вдалося визначити чинники, які впливають на стійкість ринку іпотечного кредитування:

- динаміка цін на нерухомість;
 - рівень валютизації та стабільність джерел надходження валюти;
 - рівень ліквідності банківської системи;
 - рівень розвитку ринку іпотечного кредитування (автономність, наявність вторинного сектора);
 - фінансовий інструментарій, що використовуються на фінансовому ринку країни;
 - рівень відсоткових ставок за кредитами;
 - наявність компенсаційних фондів та страхування іпотечних кредитів;
 - рівень відкритості банківської системи для зарубіжних ринків;
- наявність необхідного діючого правового забезпечення;

- рівень розвитку ІТ-технологій (інформаційні, комунікативні); політичні, корупційні, монопольні та інші фактори [46].

На сьогоднішній день модно говорити про те, що ринок іпотечного кредитування знаходиться в стадії розвитку. Для більшого росту іпотеки перешкоджає ряд проблем, що стосуються законодавства та соціально-економічного потенціалу країни в цілому. І не можна ігнорувати той факт, що Україна знаходиться в стані активної війни, що негативно вплинуло на діяльність усіх сфер економіки та на реалізацію державної політики по різних напрямкам життєдіяльності держави.

До початку повномасштабного вторгнення на територію України більше тридцяти банків надавали послуги з кредитування на купівлю нерухомості. Це великий показник, який свідчить про попит на такі послуги на ринку України. Також можна говорити про те, що максимальна тривалість кредитування становила 20 років.

Одним із способів розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні є збільшення об'ємів виданих кредитів населення. Але за умови мирного часу та припинення військових дій на території держави. Цього можна досягти наступними заходами:

- зменшення процентів за кредитами;
- продовження строку позики;
- збільшення загальної суми іпотеки;
- зниження розміру витрат на оформлення кредитного договору;
- передбачення не тільки універсальних, а й особливих умов кредитування;
- надання можливості заключення іпотечного договору з особливими умовами кредитування;
- створення механізму захисту позичальників від ризиків;
- передача клієнту кредитного договору для ознайомлення з ним з можливістю внесення змін у договір;
- спрощення процедури оформлення кредиту;

- детальне та зрозуміле роз'яснення умов кредитування (у тому числі, що стосується умов дострокового погашення кредитної заборгованості);
- залучення банку до процедури пошуку житла для покупки (можливо, буде доцільним створити реєстр нерухомості, яка б виставлялася на продаж з можливістю подальшого оформлення кредиту);
- роз'яснення юридичних особливостей оформлення та виконання іпотечного договору (у тому числі, це стосується збільшення рівня довіри до фінансових установ);
- популяризація іпотечних послуг через засоби масової інформації;
- наявність штату спеціалістів, що надаватимуть послуги на всіх етапах оформлення іпотечного договору.

Послуги іпотечного кредитування надають однаково державні та приватні фінансові установи, але більшою буде довіра банку саме до державних підприємств. Тому ми вважаємо, що слід загалом збільшити замученість держави у сферу іпотечного кредитування. Це може здійснюватися через державні дотації, що можуть бути використані для погашення заборгованості за кредитами. Другий напрямок державної діяльності – покращення функціонування ринку нерухомості, тобто вкладення державних фінансів у розбудову чи капітальне оновлення нерухомості, яка в подальшому може бути реалізована через іпотечний кредит. Довіра населення до іпотечного продукту зростатиме, якщо з боку держави буде гарантована можливість часткового погашення процентів за іпотекою при дотриманні ряду умов [46].

Велика тривалість договору кредитування має як переваги, так і недоліки. З однієї сторони, двадцятирічний термін впливає на зниження розміру щомісячного платежу, а отже більше людей можуть дозволити собі придбання нерухомості у позику. З іншої сторони, існують суттєві ризики та незручності для самої фінансової установи. Так, банк змушений ігнорувати можливість настання ризиків, пов'язаних зі значним терміном кредитування. З іншого боку, грошові кошти для надання позики банки беруть з числа депозитних рахунків. Середній строк дії депозитного договору складає у середньому три роки. Тоді як тривалість

дії кредитного договору у рази більша. Через це у фінансовій установи виникає необхідність оперувати високими сумами процентних ставок для погашення потреб клієнтів.

Помітне збільшення витрат на обслуговування іпотечного договору виникає через наступні причини:

- значна сума позики;
- інфляція;
- поступове зменшення ринкової вартості нерухомості;
- порушення строків виплати кредиту;
- складна процедура примусового відчуження житла у випадку

ігнорування позичальником необхідності погашення заборгованості (судові та юридичні нюанси також створюють ризики, при яких фінансовій установі не завжди вдається утримати майно з боржника).

На стадії підготовки до підписання іпотечного договору позичальник зобов'язаний надати повний перелік необхідних документів, а банк розраховує вигідність заключення договору та її платоспроможність. За основу, для підтвердження рівня доходу, можуть використовуватися тільки дані офіційного місця роботи. Підробітки та періодичні заробітки не можуть, і не повинні впливати на рішення банку щодо оформлення кредиту на придбання нерухомості. Пильна увага до питання платоспроможності є одним зі способів захисту банку у подальшому. При нестабільному доході обслуговувати іпотечний кредит просто нереально. Тому і доступність його в Україні не перевищує 5% [47]. Банк не враховує неофіційний прибуток клієнта, оскільки такий не є стабільним та надійним. А що стосується офіційних доходів, то рішення про те, наскільки дохід дозволяє перекривати іпотеку, є суб'єктивним.

У теорії активно досліджується взаємозв'язок між іпотечним ринком та ринковою економікою. Науковці схиляються до думки, що це двосторонній вплив, який передбачає залежність ринкової економіки від стану розвитку іпотечного ринку, і навпаки. Разом з тим, збільшення обсягів іпотечного ринку позитивно впливає на загальний розвиток економіки країни. Це свідчить про те,

що увага держави до іпотечного сектору є одним із способів налагодження напрямків розвитку загальнодержавної економіки.

На сьогоднішній день іпотечний ринок України можна охарактеризувати наступними якостями:

- використання депозитних коштів для фінансування позик;
- активну участь приймають саме універсальні банки;
- ігнорування необхідності створення фондів іпотечних позик, окремих інститутів, що були б зайняті сферою забезпечення реалізації кредитів на придбання нерухомості.

Вказані обставини можуть призвести до наступних наслідків:

- зменшення популярності іпотеки;
- поширення переліку потенційних ризиків за кредитним договором;
- зависокі витрати для позичальника.

Крім того, на недостатній розвиток іпотечного ринку можуть впливати такі обставини:

- низька участь іноземних інвесторів у розвитку іпотечного ринку України та низька замученість зарубіжних інвесторів;
- складність міжнародних правових норм, що може стати перепорою у налагодженні міжнародних відносин у сфері кредитування іпотечних договорів;
- акцент фінансових установ на інших банківських послугах, що є більш вигідними та прибутковими;
- низька довіра населення до банків та послуг іпотечного кредитування;
- низька обізнаність людей щодо особливостей послуг кредитування.

Не можна ігнорувати низьку зацікавленість інвесторів у вкладенні грошових коштів у обіг банківської компанії, оскільки у закордонній практиці кошти інвесторів відіграють важливу роль у реалізації програм іпотечного кредитування. Одним із основних завдань банків щодо поповнення «довгих» пасивів у нинішній ринковій економіці є перетворення заощаджень населення в інвестиції. Іпотека дає змогу мобілізувати значну частину заощаджень населення й коштів інвесторів і спрямувати їх насамперед у такі важливі галузі народного

господарства, які пов'язані з житловим будівництвом. Іпотечне кредитування є тим механізмом, котрий забезпечує взаємозв'язок між грошовими ресурсами населення, банками і підприємствами будівельного сектора, спрямовуючи їх у реальний сектор економіки [46].

На підставі теоретичного та практичного дослідження нам вдалося виділити ряд проблем, що існують на сьогоднішній день на іпотечному ринку України:

- відсутність законодавчих актів, що регулюють питання створення єдиної державної системи реєстрації прав власності на нерухоме майно та їх обмежень, запровадження в господарський обіг іпотечний цінних паперів, створення бюро кредитних історій іпотечного кредитування;
- неадекватність системи фахової підготовки спеціалістів цього напрямку і відсутня система підвищення кваліфікації таких спеціалістів;
- недостатня державна підтримка щодо створення підґрунтя для виникнення спеціалізованих фінансових інститутів щодо кредитування і мобілізації додаткових ресурсів населення; використання при оцінці майна державних стандартів; підтримку малозабезпечених верств населення; сприяння розвитку вторинного ринку іпотеки;
- відсутність спеціалізованих інститутів ринку іпотеки та гарантійних фондів іпотечного страхування;
- неспроможність банківської системи працювати за міжнародними схемами реінвестування;
- високий рівень заборгованості за іпотечними кредитами (зокрема її частка у ВВП становить близько 5%);
- відсутність стабільних і довгострокових ресурсів фінансування іпотеки, а також складність залучення цих кредитних ресурсів;
- недовіра населення до українських банків;
- відсутність принципів засад, що повинні визначати правове регулювання вторинного тинку іпотеки [48].

Ми пропонуємо розглядати усі існуючі проблеми на іпотечному ринку

через три категорії недоліків та недопрацювань (детальніше на рис. 3.1.).

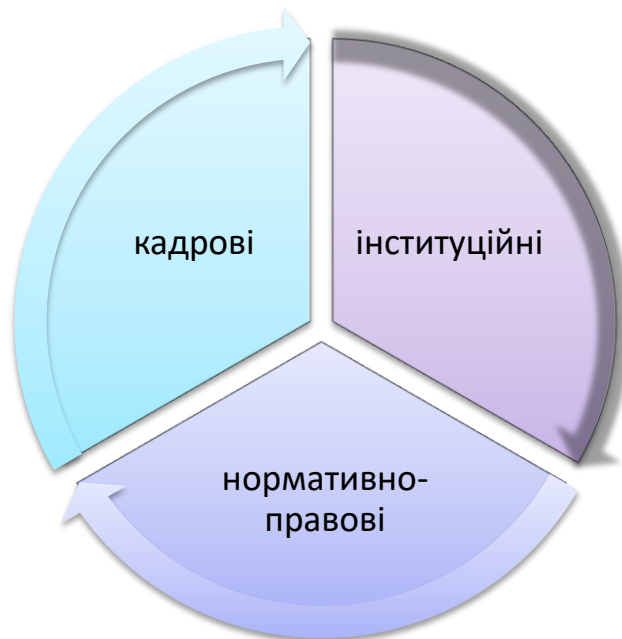


Рисунок 3.1 – Категорії недоліків у сфері реалізації іпотечного ринку в Україні

Джерело: складено автором самостійно

Нормативно-правовими проблемами можуть виступати:

- недосконалість правової бази;
- відсутність в державі централізованої і доступної громадської системи реєстрації прав власності та обтяжень на нерухоме майно і на землю;
- малоефективна непередбачувана довготривала і витратна для кредитора процедура звернення стягнення на предмет іпотеки за рішенням суду чи виконавчого напису нотаріусу;
- відсутність законодавчого положення щодо функціонування вторинного іпотечного ринку іпотечних цінних паперів.

До кадрових проблем відносять:

- недостатність відповідних фахівців та управлінців кредитних установ, які безпосередньо займатимуться здійсненням іпотечним кредитуванням;
- неадекватність системи фахової підготовки спеціалістів даного напрямку та відсутня системи підвищення кваліфікації таких спеціалістів.

Детальніше розглядати інституційні недоліки пропонуємо через інформацію, представлену у таблиці 3.1.

Таблиця 3.1 – Інституційні недоліки іпотечного кредитування

Напрямок	Перелік недоліків
1	2
Дотації	<ul style="list-style-type: none"> - стійка конкуренція між приватними та державними інституціями; - низька частка населення, що мають шанс на отримання пільгової іпотеки; - відсутність механізмів надійного та якісного рефінансування іпотечних договорів; - відсутність додаткових джерел фінансування позик за кредитами; - держава бере на себе ризики щодо можливості неповернення пільгових кредитів; - левову частку у підтриманні діяльності державних банківських установ беруть держава та органи місцевого самоврядування
Банки	<ul style="list-style-type: none"> - значні процентні ставки; - пропозиція видачі кредитів у валюті, що може призвести до значної зміни суми заборгованості; - короткострокові джерела фінансування довгострокових іпотечних активів первинних іпотечних кредиторів;

	- невизначеність предмету іпотеки у вигляді незавершеного будівництва при кредитуванні на цілі фінансування будівництва житла.
--	--

Продовження таблиці 3.1.

1	2
Залучення коштів громадян	<ul style="list-style-type: none"> - фінансування кредитних договорів відбувається у відповідності до сучасних умов економіки, що призводить до коливань розмірів інвестицій разом з коливанням стабільності економіки; - низька зацікавленість інвесторів у здійсненні вкладення коштів у іпотечні договори; - недосконала законодавча база, що врегульовувала би інтереси усіх учасників кредитних зобов'язань; - іпотечне кредитування – механізм індивідуального забезпечення житлом, а не масове явище.

Дослідження існуючих недоліків, а також тенденцій розвитку іпотечного ринку, дозволяє спрогнозувати напрямки подальшого покращення інституту оформлення позик на придбання нерухомості. Досліджуючи проблеми іпотечного кредитування, бачимо, що у сучасних умовах розвиток іпотечного кредитування стає в Україні надзвичайно важливим і гострим завданням подальшого здійснення кредитно-банківської реформи. Іпотечний кредит є важливим самостійним інститутом ринкової економіки; одночасно він сприяє виникненню і розвитку інших складових ринкової інфраструктури. Загалом, слід зазначити, що вирішення найбільш важливих проблем іпотечного кредитування в Україні тісно пов'язане з вдосконаленням законодавчої бази. Побудова надійного законодавчого підґрунтя для розвитку іпотеки в Україні має стати основою формування сучасних підходів до вирішення як перелічених нами, так і інших проблем іпотечного кредитування [48].

Значний вплив на питання оформлення іпотечного кредитування клієнтами в Україні мають умови, за якими згодні працювати вітчизняні банки. Це

стосується не тільки відсотків за кредитами, а також розмірів перших внесків, які можуть бути занадто високими для родини.

Ще одним аспектом, що має суттєве значення, є вартість нерухомості. З початком повномасштабного вторгнення на територію України спостерігається різке зростання вартості нерухомості в Україні. Це обумовлено різними соціальними та політичними факторами. І вартість нерухомості напряду впливає на можливість клієнтом придбати житло, навіть при розподілі суми кредиту на двадцять років.

Стабілізація цінової політики на ринку нерухомості, збільшення доступних об'єктів до придбання – перевага на шляху до розвитку іпотечного ринку держави.

3.2 Ризики іпотечного кредитування та управління ними

Про ризики ми уже опосередковано згадували у попередніх розділах, оскільки тема дослідження переваг іпотечного ринку нерозривно пов'язана з ризиками, що існують у цьому напрямку. Одна із відмінностей фінансових ринків, та іпотечного ринку зокрема, від ринків товарів і послуг полягає у високому ризику здійснення фінансових операцій. Тривалий період іпотечного кредитування, особливості механізму формування і руху іпотечного капіталу, необхідність правильної оцінки іпотечної нерухомості та розробки специфічного інструментарію іпотечного кредитування - все це вказує на те, що іпотечні кредити є високо ризиковим продуктом фінансового ринку [49].

Ризики однаково є і для клієнта, і для кредитора. Ризик – це економічна категорія, яка характеризує ймовірність настання події, пов'язаними з можливими фінансовими втратами чи іншими негативними наслідками для діяльності суб'єкта ринку внаслідок несприятливих змін на даному ринку. Чим

вищим є ризик для учасника іпотечного ринку, тим вищою має бути винагорода за його прийняття і тим вищим будуть витрати його суб'єкта. Точка домовленості між учасниками ринку – це ціна за ризик [50].

На думку О. Євтуха усі ризики, що виникають у сфері реалізації іпотечної політики можна назвати іпотечними, але науковець пропонує розподілити усі ризики на дві групи. До першої віднести ті, що пов'язані з нерухомістю, тобто об'єктом нерухомості, яке купується та передається під заставу. До другої групи відносяться ті ризики, що пов'язані з правовим забезпеченням реалізації кредитного договору.

Ці групи ризиків є притаманними не тільки іпотекам, а також усім видам кредитування, що оформляються на тривалий період. Але все ж таки ми пропонуємо відносити їх саме до категорії іпотечних. Ризики іпотеки, пов'язані з нерухомим майном, мають таку структуру:

- несистематичні;
- систематичні;
- випадкові ризики.

До несистематичних ризиків слід віднести ті, що характерні для різних типів нерухомості та різних регіонів. Випадковими ризиками є ті, що є результатом неякісної управлінської політики. Систематичні ризики визначаються на ринку нерухомості такими чинниками [51]:

- інфляція;
- незначна конкуренція на ринку фінансів та нерухомості;
- низька ліквідність активів;
- недосконалість законодавства;
- не вирішення питання планомірної та постійної зайнятості населення, що призводить до зниження доходів громадян;
- нестабільність процентних ставок по позикам.

За даними О. Євтуха, друга група загальних іпотечних ризиків - це банківські ризики. Погоджуючись з думкою Р. Страйки. Дж. Телгарського та К. Марка, він поділяє їх на кредитні, відсоткові та ризики ліквідності [52].

Ми також пропонуємо додати до списку такі ризики, що можуть виникати на різних стадіях існування кредитного договору:

- зміна відсотків;
- валютне навантаження;
- неліквідність договорів;
- ризик альтернативного вибору;
- ризик зміни умов мобілізації фондів [53].

Додатково ми пропонуємо розподіляти усі ризики на дві групи: внутрішні та зовнішні. Так, внутрішніми ризиками є ті, що стосуються безпосередньо процесу оформлення та реалізації іпотеки – організаційні питання, правові, тощо. до зовнішніх ризиків відносяться ті, що не залежать від учасників кредитування [54].



Рисунок 3.2 – Класифікація банківських ризиків

Джерело: складено автором на основі [59]

Ризики пасивних та ризики активних операцій [55]. Ризиками здійснення

активних операцій є наступні: операційний, кредитний, валютний, відсотковий, ліквідності, ризик щодо країни, форс-мажорний.

Зважаючи на класифікації різних науковців, що запропоновані вище, ми пропонуємо виділити такі основні групи ризиків.

Ризик потенційних втрат кредитора через нездатність позичальника повернути у встановлений строк позичену вартість і процентні платежі (ризик неплатежу) і ризик одержати в результаті продажу об'єкта застави меншої суми, ніж несплачена частина боргу, включаючи проценти і витрати, які пов'язані зі стягненням і реалізацією застави (ризик, які пов'язані з предметом застави) – кредитні ризики.

Для банків, які надають та обслуговують іпотечний кредит, кредитний ризик впливає на ринкову вартість та прибутковість іпотечного портфеля. Через неповернення кредитів може знизитися вартість пулу іпотек, під які випущені похідні цінні папери. У такому випадку банк втратить частину доходу, на який він розраховував під час емісії іпотечних цінних паперів [56].

Подолання вказаних ризиків можливе через наступні заходи:

- надання обов'язкових послуг зі страхування, що включає страхування життя особи, а також страхування нерухомості (серед страхових випадків мають бути і ті, що незалежні від волі учасників кредитного договору);
- встановлення системи різних відсоткових навантажень на кредити в залежності від особливостей об'єкта нерухомості та, в залежності від особливостей іпотечного договору;
- зменшення першого внеску;
- ведення ефективної прогнозованої діяльності щодо дослідження можливостей клієнта погашати кредит своєчасно, а також щодо дослідження гарантій стабільності кредитних умов з боку банку.

Додатково слід приймати до уваги програму антрейдингу, яка включає

наступні етапи:

1. дослідження таких характеристик нерухомості, як місце розташування, фізичні характеристики та особливості нерухомості, її теперішня і очікувана (майбутня) вартість. Важливим показником у аналізі об'єкта іпотеки є час реалізації заставленого майна у разі неповернення кредиту, який визначається на основі аналізу ринку нерухомості, зокрема місткості його відповідного сегмента;

2. визначення надійності іпотечного кредиту - процентне співвідношення між обсягом іпотечного кредиту і нижньою межею ринкової (оціночної) вартості іпотечної нерухомості (loan-to-value ratio, LTV). Зі зниженням значення показника надійності кредиту зростає імовірність покриття витрат кредитора у разі звернення стягнення на заставлену нерухомість;

3. детальний аналіз кредитоспроможності позичальника (використовують при іпотечному кредитуванні житлової нерухомості) - виражене у процентах відношення щомісячних платежів за іпотечним кредитом (останні охоплюють процентні платежі, частину основного боргу, податки на нерухомість, страхові внески тощо) до щомісячних доходів позичальника (payment-to-income ratio, PTI). Зі зниженням значення показника кредитоспроможності зменшується боргове навантаження на позичальника і підвищується його кредитоспроможність [57];

4. дослідження фінансового стану позичальника (здійснюється при іпотечному кредитуванні дохідної нерухомості) - головним методом оцінки є метод коефіцієнтів, який часто зводиться до визначення матричним способом інтегрованого показника. На основі останнього здійснюють класифікацію позичальників, що дає змогу підвищити ефективність оцінки кредитного ризику в іпотечному кредитуванні дохідної нерухомості. Для комерційних банків Національним банком України розроблено положення для оцінки фінансового стану позичальника; крім того комерційні банки розробляють власну методологію оцінки фінансового стану позичальника відповідно до специфіки

роботи, включаючи до аналізу показники платоспроможності, фінансової стійкості, «надійності» позичальника;

5. встановлення доступності іпотечного кредиту (використовують при іпотечному кредитуванні житлової нерухомості) - і співвідношенням між ринковою (оціночною) вартістю іпотечної нерухомості та середньорічним доходом позичальника;

6. визначення особливостей проекту, що кредитується (здійснюється в іпотечному кредитуванні дохідної нерухомості) - передбачає: 1) техніко-економічне обґрунтування проекту; 2) обчислення коефіцієнта обслуговування боргу [58].

Ризик процентної ставки - ризик виникнення від'ємної різниці між процентною ставкою, яка сплачується позичальником за наданим іпотечним кредитом, і рівнем процентної ставки, що сплачується кредитором первинним (вторинним) інвесторам. Ризик процентної ставки типовий для випадків, коли фінансування довгострокових активів кредитори здійснюють за рахунок короткострокових зобов'язань, а також у випадках непередбачуваної інфляції. Відомо, що ризик процентної ставки виникає, якщо вартість коштів, якими користується кредитор зросте більше, ніж передбачено процентною ставкою за наданим кредитом. Тоді банк отримає збитки.

Задля зниження ризику процентної ставки, використовують індексовані інструменти іпотечного кредитування та інструменти із відстрочкою платежу. Застосування індексованих кредитних інструментів призводить до того, що основна сума боргу індексується або за вартістю банківських фондів, або за індексом цін чи іншим індексом, який відображає ринкову процентну ставку. При цьому щомісячні виплати позичальника із часом змінюються, бо процентна ставка накладається на індексований обсяг основної заборгованості.

Різновидом кредитного ризику іпотечного кредитування є ризик дострокового погашення кредиту. Коли кредитору достроково гасять частину або повну суму кредиту, тоді він недоотримує прибуток від відсотків, що нараховуються на суму залишкового балансу кредиту [59].

Ризик дострокового погашення - ризик повного або часткового дострокового погашення іпотечного кредиту позичальником, у результаті чого виникає надлишкове фінансування і втрата кредитором процентних платежів, передбачених договором кредитування за період дострокового погашення позики. Ситуація дострокового погашення іпотечної заборгованості виникає, як правило, в результаті зміни кон'юнктури на фінансових ринках: зниження процентних ставок стимулює позичальників виплачувати іпотечні позики за рахунок формування нової іпотечної заборгованості. В умовах зростаючих процентних ставок позичальники, як правило, не схильні до дострокового погашення іпотечних кредитів.

Для подолання ризику дострокового погашення заборгованості за іпотекою є встановлення змінних або «гібридних» процентних ставок за іпотечними позиками, а також запровадження компенсації, достатньої для генерування такого грошового потоку, який відповідає раніше узгодженим виплатам з іпотечного кредиту.

Ризик ліквідності - ризик нездатності кредитора виконати поточні зобов'язання в результаті незбалансованості його активів і пасивів. Виникає через недостатність платежів за іпотечними позиками для виконання поточних зобов'язань кредитора, а також у зв'язку з труднощами мобілізації ресурсів шляхом продажу активів за ринковими цінами або близькими до них для покриття відтоку депозитів. Ризик ліквідності вищий для тих іпотечних кредиторів, чії пасиви сконцентровано у короткострокових депозитах, а активи - у довгострокових кредитах. Ризик ліквідності має дві складові: ризик ліквідності банку та ризик ліквідності ринку.

Ризик ліквідності банку виникає при недостатності ліквідних ресурсів банку, коли настає термін платежу за зобов'язанням, через незбалансованість його активів та пасивів у часі. До ризику ліквідності ринку належать ризик зменшення його глибини (обсяг укладених угод) та ширини (асортименту інструментів). Зміна ліквідності ринку може мати негативний вплив на банк

навіть за ситуації, коли ліквідність самого банку є достатньою. Важливо враховувати ризик ліквідності ринку в тому випадку, коли банк покладається на певний сегмент ринку як на основне джерело залучення коштів, або якщо він намагається працювати з інструментами, що повинні бути ліквідними.

При функціонування дворівневого іпотечного ринку банки знижують ризик ліквідності та формують додаткове джерело довгострокових кредитних ресурсів шляхом продажу пулу заставних за іпотечними кредитами спеціалізованій іпотечній установі [60].

Механізм управління ризиком ліквідності містить:

- детальний розрахунок грошових потоків;
- розробку стратегії мобілізації іпотечного капіталу з визначенням джерел і витрат;
- заснування спеціальних державних інститутів для підтримки ліквідності первинних іпотечних кредиторів.

Слід відзначити, що в економічно розвинених країнах використовують різні джерела мобілізації коштів. Це: продаж активів, позички під заставу і без застави, відкриття резервних кредитних ліній, здобуття права позичати у центрального банку та інше. Зменшити вартість і ризик ліквідності активів можна також шляхом диверсифікації джерел фінансування.

Зміна курсу валют є частою причиною втрати грошових коштів, тому перед банками стоять ризики, пов'язані з можливою втратою грошових коштів при оформленні кредитування у іноземній валюті. Це пов'язано з тим, що ринок нерухомості сформований та функціонує на основі «прив'язки» до ВКВ (здебільшого до долару США). Проявом валютного ризику в українських банках є його вплив на капітал. Зміна валютного курсу (при кредитуванні в іноземній валюті) може призвести до ситуації, коли гривневий еквівалент заборгованості зростає, а при сталому значенні капіталу банку це спричинить порушення економічних нормативів кредитних ризиків.

Уникнути валютних ризиків, пов'язаних з реалізацією валютних ризиків, можна через наступні заходи:

- опціони;
- свопи;
- ф'ючерси;
- залучення форвардів.

Аналізуючи практику оформлення іпотечного кредитування сьогодні, банки намагаються уникати оформлення позик у іноземній валюті (у доларах США або Євро) [35, с. 39].

На практиці існують технологічні та операційні ризики, що пов'язані з недосконалою системою управління банківськими операціями та різними сферами ведення банківської діяльності.

До цієї категорії відноситься недостатній рівень внутрішнього контролю за якістю оцінки вартості заставного майна. Загальна ціна нерухомості повинна у повній мірі покривати можливі витрати, що понесе банк у випадку дострокового розірвання договору. При цьому слід враховувати ринкову вартість застави, яка може суттєво змінюватись за час користування кредитом. В Україні існують незалежні компанії, які здійснюють оцінку вартості заставленого майна на основі перевірених спеціальних методик. Послугами таких компаній користується багато українських банків. Також оцінку майна проводять самі клієнти на стадії збору документів для отримання іпотечної позики.

Репутаційні ризики стосуються ставлення до банківської установи. Це загальний імідж банку та довіра населення і інвесторів до банківських послуг установи. При цьому банку важче надавати іпотечні кредити новим позичальникам або обслуговувати надані кредити. Ризик репутації може привести банк до фінансових втрат, до зменшення клієнтської бази, а інколи і до притягнення до адміністративної, цивільної або кримінальної відповідальності.

Серед юридичних ризиків недосконалість законодавства, що регулює порядок оформлення іпотечних договорів. Також до цієї категорії недоліків можна віднести можливість порушення умов договору кожним з учасників. При відсутності належної системи гарантій дотримання умов іпотечних кредитів багато потенційних клієнтів відмовляються звертатись за кредитом. Цей ризик

може виникати в ситуаціях, коли положення законодавчих чи нормативних актів, що регламентують банківські продукти або діяльність клієнтів банків, є неоднозначними або неперевіреними, або взагалі не існують. При юридичному ризику банки змушені сплачувати штрафи, компенсації або уникати надання іпотечних кредитів. Цей ризик також може призвести до обмеження можливості бізнесу та зменшення можливостей правового забезпечення виконання угод [59]. Крім банків, інші учасники іпотечного ринку також наражаються на деякі з ризиків, що притаманні іпотечному кредитуванню. Прояв цих ризиків має свої особливості.

Інвестиційні ризики можуть проявлятися через наступні аспекти здійснення діяльності:

- юридичні;
- кредитні;
- відсоткові;
- ризик ліквідності.

Всі види ризиків по цінних паперах зумовлені специфікою іпотечних кредитів, що лежать в основі таких паперів. Спосіб захисту від кредитного ризику інвестора полягає в ліквідації щодо іпотечних цінних паперів поняття «резервуару грошових коштів». Традиційно вважається, що банк відповідає за всіма своїми зобов'язаннями всіма своїми активами знеособлено.

У роботі з людьми завжди залишається ризик недотримання умов кредитного договору. Назвемо умовно такі ризики – позичальними. Позичальник, отримуючи кредит, змушений платити не тільки за користування кредитом, а і за ризики банку, що надав кредит. Будь-якому кредиту, в тому числі і іпотечному, з точки зору кредитора притаманний кредитний, валютний і процентний ризики. Ці ризики суттєво впливають на визначення необхідної для банку дохідності за кредитом, яка відображається у відсотковій ставці. Відсоткова ставка за іпотечним кредитом визначає дохідність кредиту як фінансового активу. Тобто, чим вищі ризики, на які наражається банк, тим вища вартість кредиту, яка відображає дохідність банківських активів, і тим більше

позичальник вимушений сплачувати.

Отже, на основі вище розглянутих іпотечних ризиків та методів управління та мінімізації даних ризиків, можна дати наступні визначення: інструменти ризику іпотечного кредитування та технології управління ризиком іпотечного кредитування.

Інструменти ризику іпотечного кредитування – це методи, за рахунок яких здійснюється мінімізації певного виду іпотечного ризику та управління цим ризиком.

До інструментів ризику іпотечного кредитування можна віднести:

- страхування;
- диверсифікація;
- андерайтинг;
- сек'юритизація;
- індексовані інструменти іпотечного кредитування;
- встановлення змінних процентних ставок;
- стратегія мінімізації іпотечного капіталу;
- управління активами і пасивами.

Технології управління ризиком іпотечного кредитування – процес, за рахунок якого проходить управління іпотечним ризиком у фінансовій установі. Банк має здійснювати управління ризиками з метою сприяння підвищенню вартості власного капіталу банку, одночасно забезпечуючи досягнення цілей багатьох зацікавлених сторін, а саме:

- клієнтів та контрагентів;
- керівників;
- працівників;
- спостережної ради й акціонерів (власників);
- органів банківського нагляду;
- рейтингових агентств, інвесторів та кредиторів;
- інших сторін.

Управління ризиками іпотечного кредитування доцільно здійснювати як в середині фінансової установи, так і ззовні. Аналіз кредитоспроможності позичальника, моніторинг процесу кредитування та всіх стадій організації даного процесу. Максимальне зниження іпотечних ризиків – обов’язкова умова роботи будь-якої кредитної установи для забезпечення нормальної життєдіяльності банку, отримання необхідної доходності за операціями, що він здійснює. Аналіз ризиків, контроль за ризиками та управління ними – основа іпотечного менеджменту.

Управління ризиками – важливий аспект на шляху подолання недовіри клієнтів до іпотечного кредитування. Оскільки чим більше ризиків, тим більше недовіри з боку потенційних позичальників до процедури кредитування. І робота з подолання ризиків повинна одночасно проводитися на кількох рівнях – локальний та загальний.

3.3 Перспективи розвитку сфери іпотечного кредитування в Україні

Для того, щоб говорити про тенденції подальшого розвитку інституту іпотечного кредитування в Україні, слід перш за все вибороти Перемогу та припинити військовий стан на території держави. Після цього почнеться тривала процедура відновлення та поступового зміцнення економіки України. І на цій стадії слід однаково приділити увагу планомірному розвитку ринку нерухомості та іпотечному ринку України.

Ми пропонуємо реалізовувати такі державні заходи зі сприяння відновленню іпотечного ринку:

- розроблення стратегії його розвитку та вдосконалення чинної нормативно-правової бази (встановлення іпотеки земельних ділянок, запровадження детальної процедури банкрутства банків-емітентів іпотечних облігацій та спрощення процедур випуску та обігу заставних);

- подальшу підтримку діяльності ДІУ шляхом надання державних гарантій за емітованими ДІУ іпотечними облігаціями;
- коригування Концепції створення національної системи іпотечного кредитування України (Розпорядження КМ України від 10.08.2004 р. № 559-р) відповідно до особливостей поточних умов, і зокрема зміщення акцентів щодо переорієнтації на першочерговий розвиток первинного ринку іпотеки;
- на покращення фінансування іпотечних угод та стимулювання будівництва житлової нерухомості [61].

На сьогоднішній день є кілька загальних схем іпотечного фінансування - ринкова, дотаційна (коли з бюджету виділяються ті ж самі кредити), корпоративні схеми. Але найголовніше сьогодні - забезпечення вигідності таких кредитів для банків. Адже навіть використовуючи бюджетні кошти, кредит можна зробити вигідним для банку. Тобто, можливість населення отримати пільговий кредит теж певним чином відображається на можливостях ринку.

Низька замученість інвесторів та незацікавленість інвесторів у вкладенні грошових коштів також є однією з проблем реалізації іпотечної політики (пенсійні фонди, страхові компанії з їх резервами, трастові компанії та ін.), а перед банками гостро стоїть проблема ліквідності в довгостроковій перспективі, виникає необхідність додаткових джерел фінансових ресурсів з метою подолання цієї проблеми. Світова практика показує кілька варіантів вирішення такої ситуації.

Перший варіант - гарантування ліквідності банків, що здійснюють іпотечне кредитування, центральним банком. При цьому виникає необхідність існування механізмів, які знімали б, мінімізували ризики ліквідності з банків, ризики процентних ставок, кредитні ризики. Якраз функція центральних банків як кредиторів кінцевих інстанцій дає надію комерційним банкам, що ці ризики будуть закриті.

Інший механізм, який на сьогодні може виявитися ефективним, являє собою рефінансування шляхом емісії іпотечних цінних паперів, що мають

колективну гарантію у вигляді забезпечених пулом заставних (сек'юритизацію). Цей механізм передбачає розмежування функцій іпотечного кредитора й емітента цінних паперів.

Світовою практикою сек'юритизації вироблені основні вимоги, дотримання яких забезпечує ефективність схеми сек'юритизації, у тому числі мінімізацію ризиків, пов'язаних із можливими дефолтами банку. Такі вимоги зводяться до наступних:

- забезпечення незалежності спеціалізованої організації від банку;
- запобігання виникнення будь-яких зобов'язань спеціалізованої організації, крім заздалегідь обговорених (податок на емісію, платежі за послуги бухгалтерської і керуючої компанії, обслуговуючої компанії).

Таким чином, центральне місце у всій схемі сек'юритизації посідає спеціально створена юридична особа - спеціалізована організація. Основна мета введення в угоду спеціалізованої організації - відокремлення активів, що забезпечують платежі по цінних паперах, які купуються інвесторами, від будь-яких ризиків. Іншими словами, майно, що забезпечує інтереси власників цінних паперів, повинне бути збережене і може бути використане тільки для задоволення вимог за даними цінними паперами. Слід зауважити, що в Україні на сьогодні день вже проводиться емісія іпотечних цінних паперів, зокрема іпотечних облігацій. Проте обсяги випусків іпотечні облігацій незначні, при цьому всі вони є звичайними, тобто їх емітентами виступають іпотечні кредитори. Українським законодавством передбачений і інший вид іпотечних облігацій - структуровані, до емітентів яких висунуті вимоги щодо спеціалізації діяльності але такі установи не поспішають з'являтися на ринку [62].

При налагодженні довіри населення до інституту іпотечного кредитування, слід приймати до уваги кілька груп ризиків. Це економічні, конституційні та юридичні ризики. До категорії економічних можна віднести наступні:

- гарантія стабільності курсу валют, що збільшує довіру до фінансової системи держави;

- створення загальних принципів розвитку вітчизняної економіки;
- збільшення довіри населення до банків, покращення репутації фінансових установ та висвітлення позитивного досвіду користування іпотечними продуктами.

Конкретні правові передумови такі:

- детальне дослідження об'єкту нерухомості, що полягає у перевірці можливих обтяжень об'єкту, зобов'язань за ним. Також це стосується перевірки прав власності на нерухоме майно, що продається та правомочності власника на здійснення договорів куплі-продажу;
- правова єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і багаторічних насаджень; її закріплення необхідне для того, щоб уникнути проблем при передачі майна у заставу;
- покращення системи законодавчого регулювання порядку оформлення та надавання іпотечних кредитів.

Для успішного розвитку іпотечного ринку, в першу чергу, практичну значущість матиме визначення принципів засад, які мають бути покладені в основу правового регулювання іпотеки.

У багатьох країнах, зокрема в Німеччині, на ринку іпотечного кредитування працюють спеціалізовані іпотечні банки, які можуть займатися лише діяльністю, пов'язаною з іпотечним кредитуванням, зокрема, випуском іпотечних облігацій. З іншого боку, надання ними інших фінансових послуг законодавчо обмежене. Так, вони не мають права приймати депозити від клієнтів. Однак система універсальних банків є на сьогоднішньому етапі розвитку більш привабливою для України, ніж спеціалізована. Головний аргумент на користь цього твердження пов'язаний з важливістю депозитів як джерела рефінансування. Дуже важливо, щоб банки, які займаються іпотечним кредитуванням, могли б залучати депозити від клієнтів і рефінансувати частину довгострокових іпотечних кредитів.

Крім того, ще ряд аргументів вказують на перевагу універсальних банків

над спеціалізованими іпотечними в сучасних українських реаліях. По-перше, управління ризиками та фінансова стабільність спеціалізованих банків (особливо за умов загальної нерозвиненості їх системи) можуть бути досить слабкими. По-друге, спеціалізована система є дуже дорогою. Комерційні банки, які захочуть розвинути бізнес іпотечного кредитування, повинні будуть створити новий іпотечний банк. Це потребуватиме багато часу, зусиль та грошей. Зрозуміло, що їхні витрати відчують позичальники, що зробить іпотечні кредити більш дорогими і для багатьох потенційних клієнтів недосяжними.

Нарешті, функціонування іпотечних банків значною мірою залежить від обігу емітованих ними іпотечних облігацій що, у свою чергу, потребує високорозвиненого ринку цінних паперів. На жаль, на сьогодні в Україні він не досяг необхідного рівня.

На противагу спеціалізованій системі іпотечних банків, в Україні можна створити ощадно-будівельні каси (ОБК), в яких населення зможе брати кредити на купівлю житла (позитивний досвід функціонування яких існує у Німеччині). Щоб одержати іпотечний кредит у такій касі, наприклад, під 4 %, вкладник повинен буде нагромадити мінімум 50 % від вартості квартири, розміщаючи гроші в ОБК під достатньо невисокий відсоток. Але створення таких ОБК можливе тільки при низькій інфляції, що на цей момент в Україні малоймовірно. Нагромадження грошових коштів невіддільне від формування вторинного ринку іпотечних кредитів. Спеціалізовані іпотечні компанії, придбавши кредити в банку, поширюватимуть іпотечні облігації та інші цінні папери, забезпечені іпотечними позиками. В Україні назріло питання про створення загальнонаціональної системи іпотечного кредитування, яка б включала первинний і вторинний ринки іпотечних кредитів.

Психологія кредитування відіграє не останню роль. Це стосується і небажання втягнення у тривалу заборгованість і, страху за подальші власні платоспроможні можливості. Тому на даному етапі можна також говорити про покращення соціальної політики, яка б дозволила забезпечити стабільними робочими місцями усіх громадян. При гарантії постійного і стабільного доходу

впевненість людей у майбутньому буде значно більшою.

Для активізації іпотечного кредитування потребує дієвих заходів і будівельна галузь. Зокрема, як зазначають В. Мироненко та Г. Мироненко [66], необхідно вдосконалити механізм ціноутворення у цій сфері. Досвід регулювання ринків «класично капіталістичних» країн підтверджує важливу роль держави в процесі ціноутворення. Наприклад, у США, Німеччині, Японії, Канаді за умови, що ціна будівельного об'єкта перевищує витрати будівництва і середню норму прибутків, державні органи можуть втрутитися і відрегулювати ціну. В цих країнах середня норма прибутку при здійсненні будівельно-монтажних робіт становить 10–12% від виробничих витрат [66]. В нашій державі законодавством визначено, що у вартості житла та інших об'єктів будівництва кошторисний прибуток не може перевищувати 15 % прямих і загальновиробничих витрат з будівництва.

Є. Бублик та В.Корнєєв [63], також пропонують удосконалити державні заходи відновлення іпотечного ринку та продовжити фінансування пільгових програм надання іпотечних кредитів за участю Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву з урахуванням таких особливостей:

- збереження планомірності фінансування та недопущення припинення сплати частини відсоткової ставки, що компенсується;
- зміна цільових груп надання пільгових кредитів та компенсації відсоткових ставок з усіх громадян на молодих спеціалістів стратегічно перспективних спеціальностей з метою підвищення їхньої привабливості;
- надання пільгових кредитів в обсязі 50–60% вартості житла, що купується, це дасть можливість суттєво збільшити кількість сімей, охоплених програмами молодіжного будівництва [64].

Отже, на сьогодні існує низка проблем, які потребують негайного вирішення, що в свою чергу призведе до розширення іпотечного ринку та повноцінного його функціонування. Зважаючи на вищевикладене, можна сформулювати деякі пропозиції щодо вдосконалення роботи іпотечного ринку:

1. Завершення формування та вдосконалення необхідної законодавчої та нормативної бази, зокрема ухвалення проекту Закону «Про забезпечення громадян доступним житлом»;
2. Формування ринкової інфраструктури, зокрема, створення спеціалізованих фінансових установ як з кредитування, так і з мобілізації довгострокових ресурсів населення;
3. Активне використання схем реінвестування.
4. Удосконалення системи внутрішньобанківської та міжбанківської кредитної історії позичальників.
5. Організації належного контролю за впровадженням та виконанням іпотечних програм.
6. Створення реальних умов для зростання доходів населення.
7. Повернення довіри до банківської системи в цілому.

Перспективи розвитку іпотеки в Україні значно залежать від економічного зростання, стабільності цін та обмінного курсу національної валюти, удосконалення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості. Іпотечне кредитування – це надійний і вивіреним спосіб залучення приватних інвестицій іноземних та вітчизняних інвесторів.

В перехідний період велику роль у становленні системи іпотечного житлового кредитування поряд з бюджетними ресурсами тривалий час відіграватимуть ресурси Національного банку України. Останні можуть спрямовуватись як безпосередньо через іпотечних кредиторів, так і цільовим призначенням через Державну іпотечну установу. Певні кроки щодо підвищення рівня взаємної зацікавленості комерційних банків та Національного банку України зроблені Українською національною іпотечною асоціацією, якою розроблені так звані стандарти іпотечного кредитування саме у випадку здійснення останнього за рахунок ресурсів, рефінансованих Центробанком. Зацікавленість комерційних банків у збільшенні ресурсної бази для здійснення іпотечного кредитування за рахунок ресурсів Національного банку України

пояснюється, передусім, забезпеченням довготермінового характеру такого кредитування, що забезпечує їм фактично гарантований прибуток на рівні відсоткової ставки упродовж усього терміну дії кредитного договору [33].

У сучасних умовах розвиток іпотечного кредитування стає в Україні надзвичайно важливим і гострим завданням подальшого здійснення кредитно-банківської реформи. Іпотечний кредит є важливим самостійним інститутом ринкової економіки; одночасно він сприяє виникненню і розвитку інших складових ринкової інфраструктури.

Таблиця 3.2 – Напрямки подолання ризиків та покращення дієвості іпотечного ринку в Україні

Напрямки	Заходи
Первинний ринок іпотечного кредитування	<ul style="list-style-type: none"> • підвищення фінансової стійкості іпотечного ринку шляхом диференціації джерел надходжень фінансових ресурсів на ринок; • зниження відсоткового ризику для кредитора за допомогою регульованої відсоткової ставки; • зниження відсоткового ризику для позичальника за допомогою механізму іпотечного страхування; • зниження юридичних ризиків іпотечних угод за допомогою заставних; • сприяння розвитку бюро кредитних історій.
Вторинний ринок іпотечного кредитування	<ul style="list-style-type: none"> • розробка дієвої моделі рефінансування іпотечних кредитів з використанням механізму сек'юритизації; • зниження бази оподаткування емітента іпотечних цінних паперів та зниження ставки податку на доходи інвестора; • надання емітентам державних гарантій за іпотечних

	<p>цінних паперів, які відповідають обумовленим стандартам;</p> <ul style="list-style-type: none"> • створення мережі рейтингових агентств для оцінки фінансових інструментів ринку іпотеки; <p>розробка програми залучення приватних інвесторів на фондовий ринок.</p>
--	--

Джерело: складено автором на основі [33, 63-66]

Якщо проаналізувати усю представлену вище інформацію, то можна дійти висновку, що подолання ризиків та проблем у діяльності можливе за наступних умов: комплексне впровадження запропонованих заходів, впровадження усіх засобів поступово, уникнення та запобігання ризикам, тощо. тільки коли люди будуть у повній мірі довіряти банкам, тоді можна буде гарантувати зростання попиту на іпотечні послуги.

3.4. Міжнародний досвід та шляхи його впровадження в Україні

На сьогоднішній день інститут іпотечного кредитування є добре розвиненими у зарубіжних країнах. Європейські країни віддають перевагу однорівневій системі іпотечного кредитування, тобто грошові кошти на фінансування придбання нерухомості беруться із валютного запасу самої банківської установи [65].

Якщо проаналізувати Сполучені Штати Америки, то вони віддають перевагу дворівневій системі іпотечного кредитування, яка передбачає залучення різних додаткових інвесторів та підприємств, готових вкладати гроші у банківській обіг.

Загалом можна говорити про те, що на міжнародній арені існує три моделі іпотечного кредитування. А саме:

- збалансована автономна;

- відкрита розширена;
- відкрита усічена [66].

Усічена відкрита модель характерна для Франції та Великої Британії. Вона полягає у тому, що банк надає грошові кошти, а клієнт може їх використовувати тільки для придбання земельної ділянки та для її подальшого розвитку. Строк кредитування та розміри процентних ставок у такому випадку не обмежені та не мають суворих розмірів.

Відкрита розширена модель є притаманною США та є доступною населенню, що мають високий рівень доходів. Вона полягає у тому, що позичальник робить великий перший внесок, а решта суми під малий відсоток розподіляється на тривалий строк. Як правило, цей строк може досягати 30 років [70]. Така модель іпотечного кредитування є вигідною, якщо позичальник має можливість внести одразу велику суму грошових коштів. Банк бере ці кошти у обіг, взамін надаючи решту суми під малий відсоток. Це вигідно для обох сторін. Можна говорити про те, що в такому випадку взаємовідносин банківської установи та клієнта гарно налагодженні та включають інтереси обох сторін.

Автономна збалансована модель іпотечного кредитування притаманна Німеччині. Вона полягає у взаємній допомозі позичальника та банку. Клієнт робить внески на свій рахунок з метою подальшого придбання квартири за ці кошти. Решту суми, яка необхідна для придбання житла банк надає під 10 % на мінімальний строк кредитування 15 років. Така система іпотечного кредитування широко використовується для підтримання сільського господарства та є ефективною не тільки у процесі придбання нерухомості, а також і для інших видів кредитів.

Якщо порівнювати ці моделі, то американська є складнішою та менш доступною для населення. Німецька модель є не такою вигідною, оскільки передбачає більший відсоток за користування кредитом, але вона є більш відкритою та прозорою для клієнтів. Перевагою США є те, що існує велика

кількість небанківських іпотечних установ, готових надавати допомогу у придбанні житла клієнтам [68].

Кредитні установи Європейського союзу віддають перевагу однорівневій системі кредитування. Це пов'язано з необхідністю спрощення схеми надання кредитів та отримання компенсації за них. Спостерігається, що у такому випадку велика кількість банківських установ монополізовані державою [69]. Це можна назвати перевагою, оскільки державні установи коли мова йде про грошові кошти викликають більше довіри, аніж приватні.

Висновки до розділу 3

У третьому розділі роботи досліджено основні проблеми та напрямки розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. Визначено проблеми, що є актуальними у період введення на території України військового стану, а також окремо визначено перелік тих проблем, що залишаються актуальними у мирний час. Це і ті причини, що стосуються безпосередньо волевиявлення та бажання самих учасників. І ті причини, що пов'язані з зовнішніми обставинами, незалежними від участі сторін.

Додатково досліджено міжнародний досвід, який може бути реалізований і в Україні. Це стосується порад, що можуть вплинути на бажання громадян звертатися до банку за оформленням іпотечного кредитування, а також щодо налагодження системи іпотечного кредитування у державі. Реалізація міжнародного досвіду дозволяє уникнути тих помилок, з якими зіткнулися інші країни, адаптуючи принципи іпотечного кредитування під сучасні умови.

ВИСНОВКИ

На основі проведеного у магістерській роботі-дослідження було зроблено наступні висновки:

1. Досліджено, що серед науковців України та світу відсутні єдині підходи щодо розуміння іпотеки. Багато з них схиляються до думки, що іпотекою є кредитний договір, тобто отримання клієнтом у борг грошових коштів на придбання нерухомого майна. Деякі науковці пропонують розглядати іпотеку як споживчий кредит, а деякі пропонують відносити її у зовсім окрему групу кредитування.

На нашу думку - іпотека є елементом споживчого кредиту, оскільки вона покликана забезпечувати споживчі потреби позичальників.

2. Виділимо наступні основні елементами іпотеки - це:

- страхування;
- наявність застави;
- предметами є нерухоме майно;
- передбачення суворих строків погашення;
- стабільні процентні ставки;
- наявність ризику втрати об'єкту іпотеки через невиконання умов

кредитного договору.

3. Охарактеризовано, що існують різні підходи до розуміння класифікації іпотеки. Вони розподіляються за різними ознаками та на багато різних груп. В Україні переважає однорівнева система іпотечного кредитування на житло. Однорівнева система тобто грошові кошти на придбання нерухомості беруться з балансу бюджету банку. Об'єктом іпотеки є саме нерухоме майно.

4. Визначено, що іпотека дає можливість клієнтам купувати житло на первинному та вторинному ринку нерухомості. Тому при дослідженні поняття іпотечного ринку та іпотечного кредитування, неможливо ігнорувати дослідження ринку нерухомості.

5. Досліджено, що існування ризиків та недоліків іпотечного кредитування майже завжди пов'язано з неналежним функціонуванням ринку нерухомості в країні. Нами було проаналізовано та виділено основні ризики, що на сьогоднішній день зменшують популярність іпотек серед клієнтів. Хотілось би окремо згадати введення на території України військового стану, що саме по собі уже внесло долю недовіри клієнтів до економіки України та до стабільності її фінансової системи.

6. Виявлено, що значні коливання курсу валют суттєво вплинули на рівень іпотечного кредитування. Нами були досліджені курси валют, які діяли на території України починаючи з 2007 року. Було досліджено, що з 2010 року курс долара в Україні піддавався суттєвим змінам, піднімаючись до аномально високих показників. Через це зменшилась зацікавленість клієнтів не тільки до іпотечного кредитування у доларах, а також до іпотеки взагалі.

7. Виявлено, що основним ризиком та основною причиною відмови від іпотеки є недовіра населення до цього виду кредитування. Тому і банки, і держава повинні проводити комплексну роботу, спрямовану на покращення механізму надання іпотечних кредитів, а також на гарантування страхування вкладників.

8. Охарактеризовано, що у Акціонерному Товаристві «Ощадний банк України» порядок отримання та погашення іпотеки на сьогоднішній день діє можливість придбання нерухомості в іпотеку у загальному порядку, яка передбачає відсоток до 20 % річних, а також дає можливість придбати нерухомість на загальну вартість до 10.000.000€ строком до 20 років. До введення на території України військового стану клієнтам була доступна іпотека на пільгових умовах під 7 % річних. На сьогоднішній день цієї можливості немає, але клієнти можуть ініціювати отримання іпотеки на загальних підставах.

9. Аргументовано, що іпотечний ринок в Україні пройшов тривалий та складний шлях свого розвитку та спостерігаються позитивні тенденції на шляху популяризації іпотечного ринку в Україні та збільшення інтересів до нього. Це говорить і про психологічну готовність позичальників оформлювати іпотечні кредити і про соціальні та економічні умови, які свідчать про можливість клієнтів

внесення першого платежу, а також про гарантії внесення щорічного фіксованого платежу по іпотеці. Це свідчить про розвиток економіки України, про вдалу реформу та про покращення обслуговування населення і про увагу до соціальних потреб громадян.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Кручок С. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні/ С. Кручок. Київ: Урожай. 2003. 256 с.
2. Григор'єва Х.А., Григор'єва Х. А., Григор'єва К.А. Державна підтримка сільського господарства України: проблеми правового забезпечення. монографія. Херсон: Видавничий дім «Гельветика», 2019. 596 с.
3. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 року № 898-IV
URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=898-15> (дата звернення: 10.10.2023)
4. Про заставу : Закон України // Відомості Верховної Ради - 1992 р., № 47. - від 02.10.1992 № 2654-ХІІ URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2654-12&c=1>; (дата звернення: 28.09.2023)
5. Спесівцев, Д. С. "Концептуальні проблеми правового регулювання цивільних відносин в умовах війни: монографія." Луцьк: Завжди Поруч (2022). 248 с.
6. Аврамова, О. Є. "Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: монографія." Тернопіль: ЗУНУ (2021). 426 с.
7. Спесівцев, Денис Сергійович. "Проблеми дослідження зв'язку цивільних відносин і цивільного права з війною: історія і сучасність." Право і суспільство №4 (2022). URL: : <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2022.4.14> (дата звернення: 29.09.2023)
8. Про іпотеку. Закон України від 5 червня 2003 року. – URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=898-15>; (дата звернення: 29.09.2023)
9. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок / О. Євтух // Вісник Національного банку України. – 2003. – № 9. – С. 18-22.;

10. Андреева Г.І. Інструменти і технології іпотечного кредитування [Текст] / Г.І.Андреева //Збірник наукових праць “Економіка: проблеми теорії та практики”. – Дніпропетровськ: ДНУ. – 2005. – Т.3. – №200. – С.641-650.;
11. Артем'єва, Оксана. "Сучасні тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах трансформаційних процесів економіки України." Економіка та суспільство 25 (2021). URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-25-32> (дата звернення: 30.09.2023)
12. Добжанська, А. Л. "Розвиток споживчого банківського кредитування в Україні." (2022). URL: <http://ir.znau.edu.ua/handle/123456789/13381> (дата звернення: 3.10.2023)
13. Григор'єва, Христина Антонівна. Концептуальні засади правового регулювання державної підтримки сільського господарства в Україні: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.06 / Х. А. Григор'єва. - Одеса, 2020. - 40 с. URL: <https://hdl.handle.net/11300/12351> (дата звернення: 5.10.2023)
14. Сливка, Василь Васильович. Примирення сторін в адміністративному судочинстві в умовах євроінтеграції України. Науковий вісник ужгородського національного університету Серія ПРАВО Випуск №67, 2021 , С.220-223;
15. Волков С. С. Іпотечне кредитування в Україні: передумови, ризики та перспективи / С. С. Волков URL: <http://www.ufin.com.ua/fru/2003/001.doc>; (дата звернення: 10.10.2023)
16. Шевчук, Ірина Львівна, et al. "Гроші та кредит. Ч. 2. Кредит." (2019).
17. Євтух О. Т. Іпотека: житлове кредитування / О. Т. Євтух. – Луцьк : Волинська обласна друкарня, 2009. – 180 с;
18. Коруц, У. З., І. М. Цвігун, and Головного управління Держгеокадастру. "Правове регулювання майнових спорів між подружжям при поділі земельної ділянки: Національний та зарубіжний досвід." Сімейне право—це одна із фундаментальних галузей права, адже у сімейних правовідносинах перебуває, так чи інакше, без винятку кожен громадянин. З урахуванням наближення національного законодавства до міжнародних стандартів, без уваги ні науковців, ні юристів-практиків (2020), С. 171.

19. Базилевич В. Іпотечний ринок / В. Базилевич, Н. Погорельцева – К.: Знання, 2008. – 717 с.;
20. Авраменко, Ярослава Петрівна. "Адміністративно-правове забезпечення іпотечного кредитування в Україні." автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук : спец.12.00.07 - адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право / Ярослава Петрівна Авраменко. – Тернопіль : ТНЕУ, 2020. – 20 с.
21. Коваленко К.В., Савенко А.Ю. Проблеми та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні URL: [www. economosvita.com](http://www.economosvita.com) / 281.html.; (дата звернення: 12.10.2023)
22. Кікош, Віталіна Володимирівна. "Розвиток іпотечного кредитування АТ «Ощадбанк»." (2021), С. 67;
23. Базилевич В. Іпотечний ринок / В. Базилевич, Н. Погорельцева – К.: Знання, 2008. – 717 с.;
24. Гончарук, Тарас Сергійович. Оцінювання кредитоспроможності клієнтів банку. BS thesis. Київ, 2023.
25. Зеліско, Алла Володимирівна. "Договори в інноваційній діяльності: цивільно-правовий аспект."
26. Стасів, Андрій Петрович. "Договори в інноваційній діяльності: цивільно-правовий аспект." (2023).
27. Євтух О. Т. Іпотека: житлове кредитування / О. Т. Євтух. – Луцьк : Волинська обласна друкарня, 2009. – 180 с.;
28. Цимбалюк, Ірина Олександрівна. "Фіскальний простір інклюзивного розвитку регіону в умовах фінансової децентралізації: теорія, методологія, практика." (2022).
29. Кучер, Н. О. "Теоретичні основи та оцінка споживчого кредитування в банках України." Вісник студентського наукового товариства ДонНУ імені Василя Стуса 2.14 (2022): 226-231.
30. Добжанська, А. Л. "Розвиток споживчого банківського кредитування в Україні." (2022).

31. Дзюблюк, Олександр Валерійович, and В. Я. Рудан. "Управління ліквідністю банківської системи України." (2016).
32. Топорницька, Христина Андріївна. "Державне регулювання ринку нерухомості в Україні." (2019).
33. Основні принципи кредитування від 14.07.23р. URL:: <http://na.dn.ua/osnovni-pryncypury-kredytuvannya.html>; (дата звернення: 20.10.2023)
34. Євтух О. Іпотечний механізм інвестування / О. Євтух. – Луцьк: Вид-во „Волинська обласна друкарня”, 2001. – 259 с.;
35. Копишинська Н. Становлення іпотеки в Україні / Н. Копишинська // Фінанси України. – 2017. – №5. – С. 53-58.;
36. Офіційний сайт Національного банку України URL: <https://bank.gov.ua>; (дата звернення: 21.10.2023)
37. Офіційний сайт Національного банку України URL: : <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/nbu/2007/>; (дата звернення: 21.10.2023)
38. Офіційний сайт Національного банку України URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/nbu/2010/>; (дата звернення: 22.10.2023)
39. Офіційний сайт Національного банку України URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/nbu/2014/>; (дата звернення: 23.10.2023)
40. Офіційний сайт Національного банку України URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/u-2021-rotsi-banki-vidali-mayje-9-mlrd-grn-novoyi-ipoteki-scho-u-24-raza-bilshe-nij-za-poperedniy-rik--rezultati-opituvannya>; (дата звернення: 23.10.2023)
41. Офіційний сайт Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України URL: <https://www.oschadbank.ua/ustanovci-vnutrisni-dokumentita-licenzii>; (дата звернення: 24.10.2023)
42. Офіційний сайт Акціонерного Товариства «Ощадний банк України» URL: <https://www.oschadbank.ua/credit/ipoteka7>; (дата звернення: 25.10.2023)

43. Постанова Кабінету Міністрів України від 16 грудня 2022 р. № 1397 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України»; URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1397-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення: 26.10.2023)

44. Офіційний сайт Акціонерного Товариства «Ощадний банк України» URL: <https://www.oschadbank.ua/credit/kredit-pid-ipoteku>; (дата звернення: 26.10.2023)

45. Офіційний сайт торговельного майданчика «OLX» URL: URL: https://www.olx.ua/uk/nedvizhimost/kvartiry/prodazha-kvartir/glukhov/?currency=UAH&search%5Bfilter_enum_heating%5D%5B0%5D=centralized&search%5Bfilter_enum_furnish%5D%5B0%5D=yes&search%5Bfilter_enum_number_of_rooms_string%5D%5B0%5D=odnokomnatnye; (дата звернення: 26.10.2023)

46. Сорокін, С. М. "Сучасний стан страхового ринку України та засади його розвитку." (2023).

47. Андрушків Т. Криза іпотечного кредитування в Україні та шляхи її подолання //Українська наука: минуле, сучасне, майбутнє. – 2011. с. 3-9
Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок. – К.: Знання, 2008. – 717 с.;

48. Мельник, Юрій Михайлович. "Державне регулювання ринку земель в Україні." (2022).

49. Чайкіна І. О., Кононенко А. Ф. Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні. // Економічні науки. – 2022. URL: <http://наука.kushnir.mk.ua/?p=8738>; (дата звернення: 28.10.2023)

50. Марченко, Олеся, and Любов Білошенко. "Порівняльно-правова характеристика основних положень форвардніх та ф'ючерсніх контрактів." *Grail of Science* 14-15 (2022): 146-152.

51. Найченко, Сергій Геннадійович. "Управління кредитним портфелем комерційного банку." (2020).

52. Черчик, Лариса Миколаївна. "Проектний менеджмент. Теоретичний курс." навч. посіб. Луцьк : Волинський національний університет імені Лесі Українки, 2022. 186 с.

53. Ідобаєва, А. Л. "Сутність та ризики в діяльності промислових підприємств." Інвестиції: практика та досвід 1 (2021): 71-76.

54. Євтух О.Т. Типові ризики іпотечного капіталу та управління ними / О.Т. Євтух // Вісн. НБУ. - 2001. - № 11. - С. 43-46.;

55. Іпотека: навч. посіб. / І.О. Лютий, В.І. Савич, О.М. Калівошко. – К. : Знання, 2011. – 445 с. – (Вища освіта ХХІ століття);

56. Євтух О.Т. Типові ризики іпотечного капіталу та управління ними / О.Т. Євтух // Вісн. НБУ. - 2001. - № 11. - С. 43-46;

57. Смольник, К. Д. "Оцінка кредитоспроможності підприємства і напрями її підвищення." сучасні тенденції в розвитку банківської системи та фінансових ринків України: 247.

58. Іпотека: навч. посіб. / І.О. Лютий, В.І. Савич, О.М. Калівошко. – К. : Знання, 2021. – 445 с. – (Вища освіта ХХІ століття);

59. Примостка Л.О. Фінансовий менеджмент банку / Л.О. Примостка. К.: КНЕУ, 2004. - 468 с.;

60. Кредитний ризик комерційного банку / за ред. В.В. Вітлінського. К.: Знання, КОО, 2000. – 251 с;

61. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні мат-ли / За загальною редакцією к.е.н. Кірєєва О.І. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004.;

62. Гнатківський Б.М. Іпотечний кредит в Україні: ризики та методи управління ними. – 2023. URL: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/Soc_gum/aprer/2008_4_2/72.pdf; (дата звернення: 29.10.2023)

63. Науменко Н. Ю. Дослідження ключових елементів процесу формування та реалізації кредитоспроможності позичальників банку / Н. Ю.

Науменко, В. Р. Писарькова, О. В. Овчаренко // Східна Європа: економіка, бізнес та управління. – 2023. – № 39 – С. 102-115.

64. Леось, О. Ю., and В. С. Романюта. "Потенціал розвитку іпотечного кредитування в аграрному виробництві." Вісник Одеського національного університету. Серія: Економіка 24, Вип. 1 (2019): С. 87-91.

65. Подплетній, В. В. "Сучасний стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні." проф., Базиліук АВ, д. е. н., проф., Хобта ВМ, д. е. н., проф., Пальчевич ГТ, к. е. н., проф., Пальчук ОВ, к. е. н., доц., Загреба ІЛ, к. е. н., доц., Попова СП: С. 141.

66. Подплетній, В. "Перспективи розвитку іпотечного кредитування в житловій сфері України." Науково-технічна онлайн конференція викладачів, аспірантів та співробітників Наука–виробництву- Кропивницький (2020): С.111-114.

67. Бублик Є., Корнеєв В. Іпотечний ринок України: обмеження та перспективи розвитку // Економіка і прогнозування: науковий журнал. Ін-т екон. та прогноз. НАН України. – 2011. – № 4. – с. 76 – 86.;

68. Бучко І. Є. Скоринг як метод зниження кредитного ризику банку [Електронний ресурс] / І. Є. Бучко // Вісник університету банківської справи Національного банку України. – 2013. – №2 (17). – С. 178-182. – URL: www.irbis-nbu.gov.ua/ (дата звернення: 2.11.2023)

69. Внукова Н. М. Управління кредитним ризиком у споживчому кредитуванні / Н. М. Внукова, М. О. Васильєва. – URL: www.fkd.org.ua/article/download/29658/26539. (дата звернення: 3.11.2023)

70. Вовк В. Я. Кредитування і контроль: Навч. посіб. / В. Я. Вовк, О. В. Хмеленко – К.: Знання, 2008. – 463 с. – URL: http://pidruchniki.com/1866040652679/bankivska_sprava/. 92 (дата звернення: 5.11.2023)

71. Волик Н. Г. Скоринг як експертний метод оцінювання кредитного ризику комерційного банку при споживчому кредитуванні / Н. Г. Волкова // Вісник Запорізького національного університету . – 2008. – № 1 (3). – С. 40-44. –

URL: http://web.znu.edu.ua/herald/issues/2008/econom_2008_1/2008-26-06/volik.pdf.

(дата звернення: 10.11.2023)

72. Герасимович А. М. Проблеми аналітичної оцінки банківських методик визначення кредитоспроможності позичальника-фізичної особи / А. М. Герасимович // Вісник ЖДТУ. – 2012. – № 3 (61). – С. 313-315. – URL: www.ven.ztu.edu.ua/article/viewFile/44517/40782. (дата звернення: 12.11.2023)

73. Кришталь Г. О. Оцінка фінансового стану позичальника – фізичної особи в комерційному банку / Г. О. Кришталь. – URL: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Fkd_2014_1_19.pdf. (дата звернення: 13.11.2023)

74. Основні показники діяльності банків України– URL: http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=36807 (дата звернення: 14.11.2023)

75. Положення про порядок формування та використання банками України резервів для відшкодування можливих втрат за активними банківськими операціями», затвердженого Постановою Правління Національного банку України від 25.01.2012 № 23. – URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0231-12>. (дата звернення: 17.11.2023)

76. Сороківська З. Методи залучення банками роздрібних клієнтів та особливості взаємодії з ними / З. Сороківська // Фінансово-банківські та адміністративні послуги: проблеми управління та перспективи розвитку: зб. тез доп. Міжнар. наук.-прак. конф. – Тернопіль: Астон, 2015. – С. 87-88.

77. Цугунян А. М. Оцінка кредитоспроможності позичальника та шляхи її вдосконалення / А. М. Цугунян // Фінанси, банки, інвестиції – 2014 – №1. – С. 57-62. URL: www.fbi.crimea.edu/arhiv/2014/nv_1-2014/010tcugun.pdf. (дата звернення: 18.11.2023)

ДОДАТКИ

Додаток А

Період	Кількість банків, що заявили про видачу нових кредитів за звітний місяць, од	Нові іпотечні кредити, що видані фізичним особам за звітний період					у тому числі з фіксованою процентною ставкою
		Усього	у тому числі видані п'ятьма банками, що видали найбільше іпотеки за звітний період	у тому числі у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла на:			
				первинному ринку нерухомості	вторинному ринку нерухомості		
1	2	3	4	5	6	7	
грудень 2018	13	216 571	209 493	42 783	173 788	165 252	
січень 2019	11	120 565	119 985	27 381	93 184	92 370	
лютий 2019	17	192 921	188 447	56 738	136 183	143 607	
березень 2019	16	242 581	238 238	56 712	185 869	185 065	
квітень 2019	11	233 442	232 594	34 966	198 476	175 763	
травень 2019	16	224 413	216 690	50 017	174 396	143 021	
червень 2019	17	205 120	200 950	41 500	163 620	143 387	
липень 2019	17	232 495	227 909	39 869	192 625	164 318	
серпень 2019	19	229 167	216 534	31 813	197 355	158 288	
вересень 2019	15	232 116	225 878	36 250	195 866	151 817	
жовтень 2019	14	253 971	245 980	32 276	221 695	172 984	
листопад 2019	16	204 079	191 084	32 580	171 499	137 936	
грудень 2019	15	242 291	226 141	29 061	213 231	151 643	
січень 2020	14	168 879	159 718	25 441	143 438	106 521	
лютий 2020	15	236 434	220 313	35 380	201 054	148 598	
березень 2020	13	233 647	218 838	39 916	193 731	74 551	
квітень 2020	10	82 698	80 462	7 082	75 617	14 827	
травень 2020	10	98 935	94 646	24 272	74 663	29 944	
червень 2020	10	213 871	203 274	36 749	177 122	48 628	
липень 2020	18	367 287	336 149	49 674	317 613	111 196	
серпень 2020	15	355 038	326 528	30 733	324 305	104 717	
вересень 2020	17	437 700	393 733	52 661	385 039	157 965	
жовтень 2020	17	477 953	422 237	61 268	416 684	161 749	
листопад 2020	18	440 367	404 082	60 330	380 037	158 258	
грудень 2020	20	510 212	446 532	62 472	447 740	182 574	
січень 2021	16	309 566	277 874	48 924	260 642	119 821	
лютий 2021	18	436 701	379 696	66 761	369 940	160 032	
березень 2021	19	564 691	507 822	71 062	493 628	210 300	
квітень 2021	17	786 087	694 634	112 344	673 743	276 244	
травень 2021	17	669 478	608 306	73 550	595 928	243 509	

червень 2021	19	783 047	688 096	84 761	698 286	300 998
липень 2021	22	777 135	697 372	86 021	691 114	293 457
серпень 2021	21	794 459	689 808	88 780	705 679	272 998
вересень 2021	22	878 045	773 526	88 246	789 799	305 911
жовтень 2021	18	749 657	661 335	84 604	665 052	249 272
листопад 2021	22	822 411	733 297	79 966	742 445	303 487
грудень 2021	20	934 227	830 019	89 784	844 443	379 211
січень 2022	13	611 562	569 255	63 730	547 832	219 997
лютий 2022	15	553 040	509 123	44 324	508 716	212 336
березень 2022	0	0	0	0	0	0
квітень 2022	0	0	0	0	0	0
травень 2022	0	0	0	0	0	0
червень 2022	2	2 164	2 164	1 914	250	250
липень 2022	1	750	750	0	750	0
серпень 2022	2	9 073	9 073	0	9 073	7 773
вересень 2022	1	40 185	40 185	0	40 185	40 185
жовтень 2022	4	61 098	61 098	2 007	59 091	61 098
листопад 2022	5	178 426	178 426	2 610	175 816	178 426
грудень 2022	4	501 452	501 452	0	501 452	501 452
січень 2023	4	449 480	449 480	0	449 480	449 480
лютий 2023	4	169 807	169 807	0	169 807	169 807
березень 2023	2	38 808	38 808	0	38 808	38 808
квітень 2023	4	50 091	50 091	1 784	48 307	50 091
травень 2023	4	322 480	322 480	730	321 750	322 480
червень 2023	5	754 128	754 128	14 477	739 650	754 128
липень 2023	5	878 142	878 142	14 655	863 487	878 142
серпень 2023	5	900 922	900 922	30 005	870 917	894 646

Джерело: [38]

Статистика оформлення позики на придбання житла по областях

Період	Усього										
		Вінницька	Волинська	Дніпропетровська	Донецька	Житомирська	Закарпатська	Запорізька	Івано-Франківська	Київська	Кіровоградська
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
березень 2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
квітень 2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
травень 2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
червень 2022	2 164	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
липень 2022	750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
серпень 2022	9 073	0	0	0	0	0	0	0	1 787	3 846	0
вересень 2022	40 185	2 151	0	2 120	0	0	2 789	0	3 481	13 452	443
жовтень 2022	61 098	0	556	0	0	612	1 241	0	4 794	27 164	1 148
листопад 2022	178 426	15 598	7 073	5 202	0	0	7 790	0	7 654	64 791	1 866
грудень 2022	501 452	32 069	52 868	18 480	0	12 690	5 481	0	19 496	183 295	4 695
січень 2023	449 480	25 736	50 833	18 150	0	18 231	8 870	0	19 697	95 545	2 739
лютий 2023	169 807	9 824	6 988	6 121	0	4 723	3 125	0	6 664	69 119	619
березень 2023	38 808	2 956	0	1 129	0	398	1 297	0	560	16 074	788
квітень 2023	50 091	2 206	1 430	3 364	0	3 278	2 478	0	1 761	21 298	246
травень 2023	322 480	15 412	10 766	7 454	0	9 547	6 569	0	6 442	152 971	2 386
червень 2023	754 128	37 478	23 036	25 159	0	14 598	7 153	0	22 562	265 738	4 764
липень 2023	878 142	45 964	36 462	24 747	0	19 482	12 893	0	35 183	311 458	2 890
серпень 2023	900 922	51 126	32 773	37 133	0	18 763	6 105	0	23 826	320 069	2 853

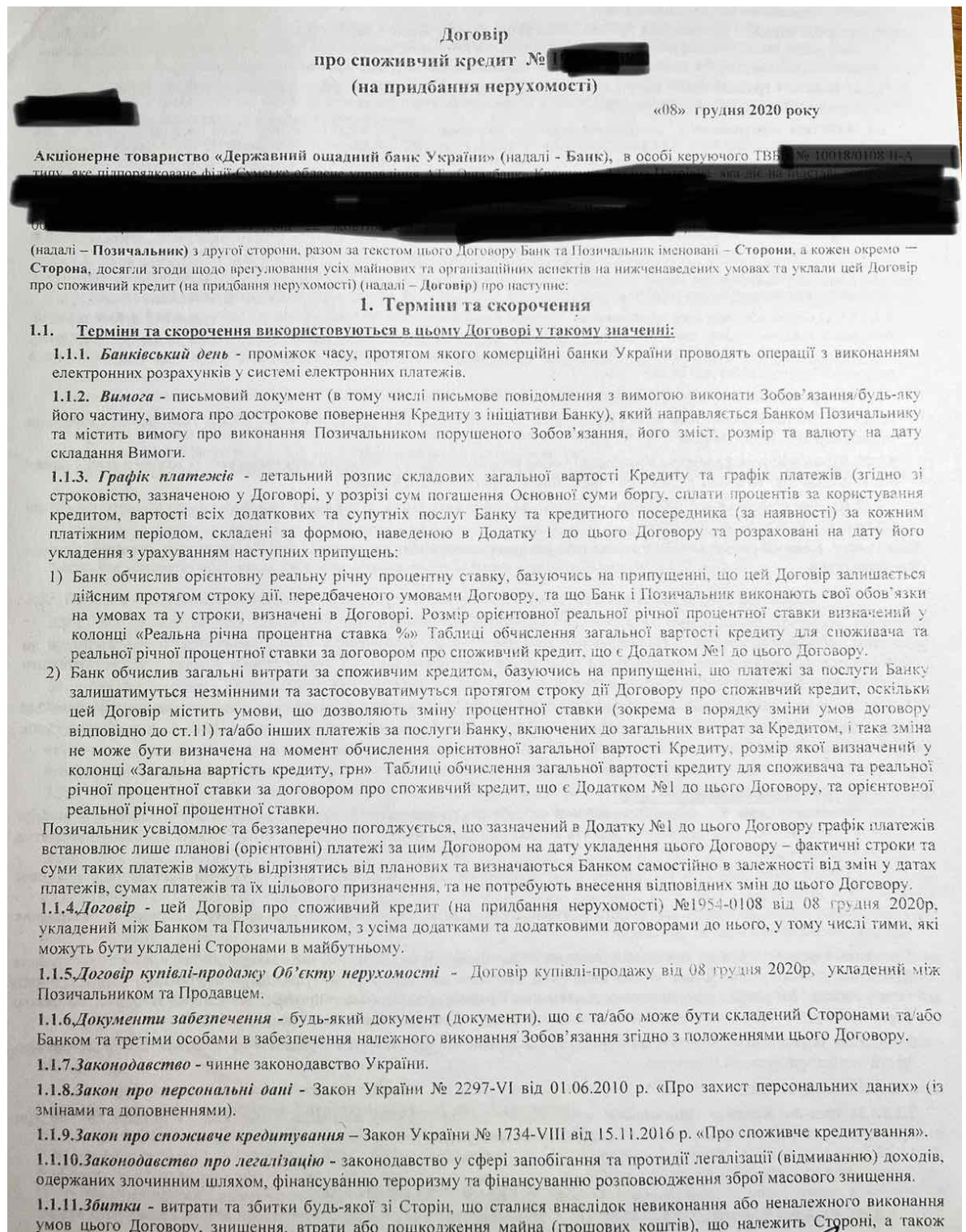
Джерело: [44]

Статистика оформлення позики на придбання житла по областях

Період															
	Луганська	Львівська	Миколаївська	Одеська	Полтавська	Рівненська	Сумська	Тернопільська	Харківська	Херсонська	Хмельницька	Черкаська	Чернівецька	Чернігівська	м.Київ
1	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
березень 2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
квітень 2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
травень 2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
червень 2022	0	1 914	0	0	250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
липень 2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	750
серпень 2022	0	0	0	0	0	529	0	0	0	0	517	0	781	314	1 300
вересень 2022	0	1 299	0	0	395	2 402	0	2 284	0	0	1 028	2 458	5 028	863	0
жовтень 2022	0	6 279	0	0	1 723	1 202	0	771	0	0	1 025	1 452	6 939	3 910	2 282
листопад 2022	0	5 155	0	1 746	6 951	5 479	760	5 312	0	0	7 776	3 413	4 062	16 734	11 066
грудень 2022	0	17 737	468	11 348	10 391	25 166	6 653	13 391	0	0	6 759	12 730	6 009	25 256	36 474
січень 2023	0	39 945	540	15 525	7 687	40 066	13 396	13 466	0	0	11 985	7 862	7 063	32 913	19 193
лютий 2023	0	7 208	877	1 900	7 541	12 454	2 836	6 089	0	0	4 489	4 483	1 597	4 741	8 397
березень 2023	0	3 207	2 468	1 449	0	518	0	0	0	0	1 399	502	4 792	1 271	0
квітень 2023	0	4 186	598	1 308	826	0	0	1 097	0	0	400	1 939	833	1 060	1 784
травень 2023	0	12 313	1 073	7 457	12 612	13 363	5 990	5 448	0	0	8 217	9 810	12 838	10 383	11 428
червень 2023	0	41 763	2 714	25 046	14 578	41 594	15 143	15 297	0	0	29 277	23 447	11 978	20 626	112 177
липень 2023	0	52 105	0	33 010	13 002	60 020	14 089	16 990	0	0	26 388	9 871	13 249	39 001	111 337
серпень 2023	0	33 402	3 275	21 562	18 719	50 947	15 318	15 713	1 066	0	35 209	23 670	12 782	52 547	123 865

Джерело: [44]

Приклад договору іпотечного кредитування



Джерело: [44]

відповідно
до умов
Договору

3.1.1. Банк надає Кредит протягом одного Банківського дня з моменту виконання Позичальником всіх та кожної з наведених нижче Умов надання Кредиту:

3.1.1.1. Сплати Позичальником комісійної винагороди за надання Кредиту в розмірі 2891,89 (дві тисячі вісімсот дев'яносто одна) гривня 89 копійок протягом 1 (одного) Банківського дня з моменту підписання цього Договору.

3.1.1.2. Здійснення Позичальником страхування життя Позичальника, за власний рахунок на користь Банку шляхом укладення договору страхування із страховою компанією, яка перевірена Банком та відповідає вимогам Банку, строком дії, не меншим строку дії цього Договору та сплати Позичальником першого річного страхового платежу за укладеним договором страхування.

3.1.1.3. Укладення між Позичальником та Продавцем Договору купівлі-продажу Об'єкта нерухомості, відповідно до якого Позичальник набув права власності на Об'єкт нерухомості з моменту нотаріального посвідчення Договору купівлі-продажу Об'єкту нерухомості та реєстрації свого права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, з одночасною сплатою Позичальником за рахунок власних коштів частини ціни продажу Об'єкту нерухомості.

3.2. Порядок надання Кредиту

3.2.1. Банк здійснює надання Кредиту одноразово шляхом безготівкового перерахування коштів на Поточний рахунок Позичальника з подальшим перерахуванням всієї суми Кредиту у безготівковій формі на поточний рахунок Продавця нерухомого майна – [REDACTED]

3.2.2. Порядок та умови відмови Банку від надання Кредиту Позичальнику:

3.2.2.1. Банк має право відмовитися від надання Позичальнику передбаченого Договором Кредиту частково або в повному обсязі:

- 1) у разі не виконання Позичальником будь-якої з умов надання Кредиту, передбачених підпунктом 3.1.1. Договору;
- 2) у разі істотної зміни кон'юнктури кредитного ринку або інших фінансових ринків, якщо така зміна може спричинити істотне погіршення фінансового результату від виконання кредитних операцій за цим Договором для Банку відносно очікуваного фінансового результату на момент укладення цього Договору;
- 3) за наявності інших обставин, які явно свідчать про те, що наданий Позичальнику Кредит своєчасно не буде повернений.

3.2.2.2. Про відмову від надання Кредиту, Банк повідомляє Позичальника у відповідь на його (Позичальника) письмове звернення до Банку шляхом надання Позичальникові письмового повідомлення, в якому зазначає на якій з підстав, передбачених підпунктом 3.2.2.1 Договору Банк відмовляє в наданні Кредиту. При цьому, Банк не зобов'язаний вказувати конкретні обставини, які стали підставою для відмови у наданні Кредиту.

3.3. Порядок повернення (погашення) Кредиту, сплати процентів та інших платежів за цим Договором

3.3.1. Всі платежі за цим Договором (повернення Кредиту, сплата процентів за користування Кредитом, комісійної винагороди, штрафних санкцій тощо) здійснюються шляхом списання Банком в договірному порядку коштів з Поточного рахунку.

За умови попереднього погодження з Банком Позичальник має право здійснювати будь-які платежі за цим Договором шляхом внесення готівки в касу Банку без попереднього зарахування таких коштів на Поточний рахунок.

Будь-який платіж за цим Договором (повернення Кредиту, сплата процентів за користування Кредитом, комісійної винагороди, штрафних санкцій тощо) вважається погашеним з моменту зарахування відповідної суми на відповідний внутрішній рахунок Банку.

3.3.2. Повернення Кредиту, сплата процентів та комісійних винагород (у разі їх встановлення за цим Договором) здійснюється Позичальником згідно з Графіком платежів або достроково відповідно до порядку, визначеного цим Договором.

Якщо дата платежу припадає на вихідний, святковий або інший неробочий день, що визначений відповідно до законодавства України, датою платежу є перший за ним робочий день. При цьому, зобов'язання Позичальника щодо сплати відповідного платежу вважається виконаним в строк за умови наявності достатньої суми коштів на Поточному рахунку і списання їх в погашення заборгованості в перший робочий день, що слідує за таким вихідним, святковим або іншим неробочим днем.

3.3.3. Позичальник зобов'язується здійснювати повернення Кредиту та сплату процентів за користування ним щомісячно ануїтетними платежами в розмірі 3420,21 гривень шляхом внесення коштів на Поточний рахунок, які Банк, використовуючи право договірної списання коштів, надане йому згідно з умовами цього Договору, списує в рахунок погашення Основної суми боргу за Кредитом та сплати процентів відповідно до черговості, визначеної цим Договором.

Перший ануїтетний платіж Позичальник сплачує - до 08 січня 2021 року, в подальшому – не пізніше 08 числа кожного місяця.

Останній платіж в рахунок повернення Кредиту та процентів Позичальник зобов'язується здійснити не пізніше дати (терміну) остаточного повернення Кредиту, визначеної цим Договором.

3.3.4. Якщо сума платежу, що надійшла в рахунок повернення Кредиту, сплати процентів та комісійних винагород (у разі їх встановлення за цим Договором) в будь-якому місяці строку дії Договору менша розміру, вказаного у пп. 3.3.3 цього Договору, то несплачений платіж, нараховані проценти та комісії, що мали бути сплаченими, вважаються простроченими. Наступна сума платежу повинна додатково включати суму коштів, необхідну для погашення простроченого платежу та сплати нарахованої пені за прострочені платежі з урахуванням вимог п. 9.2. цього Договору.

3.3.5. До моменту здійснення Позичальником останнього платежу в погашення заборгованості за Кредитом Позичальник та Банк здійснюють звірку погашеної заборгованості за Кредитом, сплачених процентів за користування ним Кредитом (Основну суму боргу), починаючи з першого дня видачі Кредиту до дня повернення кредитних коштів, що були фактично отримані Позичальником.

3.4. Черговість виконання (погашення) Зобов'язання Позичальником за цим Договором (повернення Кредиту, сплати процентів та інших платежів за цим Договором).

3.4.1. Погашення Зобов'язання Позичальником здійснюється в наступній черговості:

- 1) погашення простроченої заборгованості за Основною сумою боргу за Кредитом (якщо прострочення буде мати місце);
- 2) погашення прострочених процентів за користування Кредитом (якщо прострочення буде мати місце);
- 3) погашення строкової заборгованості за Основною сумою боргу за Кредитом;
- 4) погашення нарахованих строкових процентів за користування Кредитом;
- 5) сплата пені за непогашення в строк платежів по Кредиту (якщо непогашення буде мати місце);
- 6) сплата штрафів, передбачених цим Договором;
- 7) погашення простроченої комісійної винагороди за обслуговування Банком Кредиту (у разі її встановлення за цим Договором та якщо прострочення буде мати місце);
- 8) погашення нарахованої строкової комісії за обслуговування Банком Кредиту (у разі її встановлення за цим Договором);
- 9) сплата інших платежів відповідно до цього Договору.

3.5. Договірне списання коштів з Поточного рахунку Позичальника.

3.5.1. Цим Договором Позичальник доручає Банку проводити договірне списання коштів з його Поточного рахунку, а саме:

3.5.1.1. *коштів*, в розмірі, визначеному відповідно до п.п. 3.3.3. цього Договору, що підлягають сплаті Позичальником на користь Банку за цим Договором в дату повернення Кредиту, його частини та сплати інших платежів згідно з Графіком платежів;

3.5.1.2. *коштів*, в розмірі, необхідному для сплати Позичальником платежів на користь Банку за цим Договором при достроковому поверненні Кредиту згідно заяви Позичальника, поданої до Банку відповідно до умов цього Договору та/або при простроченні виконання Зобов'язання або будь-якої його частини;

3.5.2. **Черговість списання коштів з Поточного рахунку Позичальника, у разі наявності у Позичальника декількох кредитів:**

3.5.2.1. Якщо на одну планову дату припадає здійснення платежу за двома та більше кредитами, обслуговування яких здійснюється за одним Поточним рахунком, то першочергове списання коштів здійснюється за раніше отриманим кредитом, згідно з умовами відповідного кредитного договору.

3.5.2.2. Якщо на одну планову дату припадає здійснення платежу за двома та більше кредитами, дата укладання кредитних договорів, за якими співпадає, в першу чергу списуються кошти з Поточного рахунку для погашення заборгованості за тим кредитним договором, строк дії якого/строк повернення траншу за яким коротший.

3.6. Договірне списання коштів з інших поточних рахунків Позичальника

3.6.1. З метою виконання Зобов'язання за цим Договором, а також здійснення будь-яких інших платежів за цим Договором, та у разі відсутності або недостатності коштів на Поточному рахунку в розмірі, необхідному для сплати Позичальником платежів на користь Банку за цим Договором, Банк має право здійснювати договірне списання з інших поточних рахунків Позичальника у будь-якій валюті, як відкритих на дату укладання цього Договору, так і тих, що будуть відкриті протягом строку дії цього Договору в АТ «Ощадбанк» (Банку), коштів необхідних для здійснення будь-яких платежів, належних до сплати Позичальником за цим Договором, в тому числі в рахунок погашення порушеного Зобов'язання. Таке договірне списання може здійснюватися Банком на підставі цього Договору будь-яку кількість разів, починаючи з останнього дня (включно) строку виконання відповідних зобов'язань Позичальника за цим Договором (у тому числі щодо сплати Зобов'язання) до повного виконання Зобов'язання.

3.6.2. У разі відсутності або недостатності у Позичальника коштів у національній валюті для виконання зобов'язань за цим Договором, Позичальник, надаючи Банку право договірного списання коштів в будь-яких валютах з будь-яких поточних рахунків Позичальника, відкритих в АТ «Ощадбанк», також доручає Банку здійснити від свого імені продаж списаних коштів в іноземній валюті на валютному ринку України за курсом продажу в гривнях – «за курсом банку», що визначається Банком.

Списання відповідно до умов цього підпункту Договору здійснюється Банком в розмірі, еквівалентному розміру зобов'язань (платежів) Позичальника за цим Договором в національній валюті на дату здійснення договірного списання з урахуванням витрат Банку, пов'язаних з продажем іноземної валюти на дату договірного списання коштів відповідно до п.п. 3.6.1. цього Договору. Із суми гривневого еквівалента проданої іноземної валюти згідно з умовами цього підпункту Договору Банк утримує відповідну комісійну винагороду згідно тарифів Банку, та зараховує залишок коштів на Поточний рахунок Позичальника.

Договірне списання зарахованих на Поточний рахунок коштів з метою виконання платежів за цим Договором здійснюється Банком відповідно до п. 3.5. Договору.

3.7. Погашення заборгованості, внаслідок отримання Банком грошових коштів за результатами виконання виконавчого документа, здійснюється в порядку, визначеному таким виконавчим документом.

Львів, 15 лютого 2017 року

3.8. Дострокове повернення Кредиту за ініціативою Позичальника

3.8.1. Позичальник має право в будь-який час провести дострокове повернення всієї суми або частини суми наданого Кредиту, за умови, що в будь-якому випадку нараховані Банком проценти за фактичний строк користування Кредитом, належні до сплати комісійні винагороди за послуги Банку та всі інші суми, які повинні бути сплачені згідно з умовами Договору, будуть сплачені Позичальником в той же час. У разі дострокового повернення Позичальником частини суми заборгованості за Кредитом Банк зобов'язаний здійснити відповідне коригування кредитних зобов'язань Позичальника в бік їх зменшення.

3.8.2. Позичальник здійснює дострокове повернення Кредиту наступним чином:

3.8.2.1. *Дострокове повне повернення* - повернення Позичальником Основної суми боргу за Кредитом, сплата нарахованих процентів за його користування та комісійних винагород (у разі їх встановлення за цим Договором) в повному обсязі на дату повернення до настання терміну остаточного повернення Кредиту за цим Договором.

3.8.2.2. *Дострокове часткове повернення* - сплата Позичальником чергових платежів у розмірах більших, ніж це передбачено Графіком платежів.

3.8.3. У разі прийняття Позичальником рішення здійснити дострокове повне або часткове повернення Кредиту, Позичальник зобов'язується письмово попередити Банк про намір здійснити дострокове повернення шляхом подання до Банку відповідної заяви в день здійснення дострокового повернення.

3.8.4. При достроковому поверненні Кредиту нарахування та сплата процентів за користування Кредитом, комісійних винагород (у разі їх встановлення за цим Договором) здійснюється у відповідності до положень цього Договору.

3.8.5. Здійснення дострокового часткового повернення Кредиту у поточному платіжному періоді не звільняє Позичальника від сплати чергового платежу у наступному платіжному періоді.

3.8.6. Після здійснення Позичальником дострокового часткового повернення Кредиту Сторони, залежно від змісту поданої Позичальником відповідно до пп. 3.8.3 заяви, мають право внести наступні зміни до цього Договору:

3.8.6.1. *в частині зміни терміну остаточного повернення Кредиту* (в бік зменшення) із встановленням відповідного нового Графіку платежів – у разі прийняття Позичальником рішення збереження розміру чергових платежів по Кредиту, що визначені у пп. 3.3.3 цього Договору;

3.8.6.2. *в частині перерахунку розміру чергових платежів по Кредиту* із встановленням відповідного нового Графіку платежів – у разі прийняття Позичальником рішення збереження первинного терміну остаточного повернення Кредиту.

3.8.7. У разі, якщо Позичальником, після здійснення дострокового часткового повернення Кредиту, не укладено з Банком додатковий договір відповідно до пп. 3.8.6 цього Договору, Банк здійснює перерахунок розміру платежів за Графіком платежів із скороченням строку повернення Кредиту та перенесенням первинного терміну остаточного повернення Кредиту на більш ранню дату. Новий Графік платежів надається Позичальнику за його першою вимогою.

3.8.8. При достроковому поверненні Кредиту або будь-якої його частини платежі за цим Договором вносяться Позичальником в черговості, визначеній в пп. 3.4.1. цього Договору, якщо інше не погоджено Банком.

3.9. Дострокове повернення Кредиту за ініціативою Банку.

3.9.1. Банк має право у випадку, якщо будуть мати місце будь-які або всі можливі випадки невиконання Позичальником та/або Майновим поручителем/Поручителем взятих на себе зобов'язань та недотримання умов, передбачених цим Договором та/або Документами забезпечення та/або іншими договорами, укладеними Позичальником з Банком, вимагати дострокового повернення суми Кредиту та всієї суми нарахованих процентів за користування Кредитом (разом з будь-якими іншими нарахованими сумами або сумами, що підлягають до сплати за цим Договором), у тому числі, але не виключно, у разі якщо відбулось:

3.9.1.1. затримання сплати частини Основної суми боргу за Кредитом та/або процентів за користування Кредитом, інших платежів за цим Договором на три календарні місяці;

3.9.1.2. використання Кредиту не за Цільовим призначенням Кредиту;

3.9.1.3. втрата Предметом іпотеки ліквідності або зменшення її вартості, позбавлення Позичальника та/або Майнового поручителя права власності на Предмет іпотеки відповідно до умов Документів забезпечення, виникнення обставин, що унеможливають звернення стягнення на Предмет іпотеки;

3.9.1.4. неподання Позичальником та/або Поручителем на вимогу Банку документів, що стосуються його фінансового стану;

3.9.1.5. порушення Позичальником та/або Поручителем та/або Майновим поручителем умов Документів забезпечення, в тому числі в разі несплати страхових платежів, порушення умов зберігання Предмету іпотеки, що призвело до пошкодження, знищення та втрати його вартості, що обумовлена Документом забезпечення;

3.9.1.6. невиконання Позичальником вимог Банку, які надаються відповідно до пп. 4.2.4. Договору щодо укладення договорів для надання додаткового забезпечення своїх зобов'язань за цим Договором та/або не укладання іпотечного договору, за яким надається в іпотеку Банку Об'єкт нерухомості.

3.9.2. Виконання Позичальником Вимоги Банку щодо дострокового повернення Кредиту належних до сплати процентів, комісійних винагород та інших платежів відповідно до умов цього Договору повинно бути проведено Позичальником протягом шістдесяти календарних днів з дати одержання такої Вимоги від Банку. Сторони підтверджують, що термін дострокового повернення всієї суми Кредиту, нарахованих процентів за його користування та інших платежів, що містяться у Вимозі Банку, направленої Позичальнику, відповідно до цього пункту Договору є зміною терміну

остаточного повернення Кредиту в бік його зменшення. Сторони домовились, що вказана в Кредиті сума є сумою, на якій надано Кредит, не є зміною Банком в односторонньому порядку умов цього Договору.

Сторони за взаємною згодою встановили, що визначений у абзаці першому цього пункту Договору строк починає відліковуватись з дати вручення Позичальнику відправлення, яка зазначена в повідомленні про вручення поштового відправлення, або з дата, зазначена на такому листі Позичальником при отриманні ним зазначеного листа особисто. Якщо пошта (поштова служба) не може вручити письмову вимогу про усунення порушення Зобов'язання Позичальнику через відсутність за місцем проживання вказаної особи, через його відмову прийняти поштове відправлення, через незнаходження фактичного місця проживання Позичальника або з інших причин, письмова вимога про усунення порушення Зобов'язання, вважається врученою Позичальнику у день, зазначений поштовою службою в повідомленні про вручення із зазначенням причин невручення.

3.10. Застереження

3.10.1. Підставою для визначення суми і підстав повернення Кредиту або будь-якої неповерненої Позичальником Банку частини Кредиту (включаючи суми нарахованих процентів та інших платежів) є виписки з рахунків, відкритих у Банку для обліку заборгованості Позичальника за цим Договором по Основній сумі боргу за Кредитом, нарахованим процентам та іншим платежам. При цьому, наявність спору щодо розміру заборгованості Позичальника за цим Договором не звільняє Позичальника від виконання ним Зобов'язання та здійснення ним платежів в розмірі, визначеному Банком відповідно до цього Договору.

3.10.2. Цей Договір передбачає пряме та безспірне зобов'язання Позичальника та має пріоритет перед усіма дійсними та майбутніми заборгованостями Позичальника, крім заборгованості, що має пріоритет відповідно до Законодавства.

4. Права та обов'язки Сторін

4.1. Обов'язки Банку:

4.1.1. За умови виконання Умов надання Кредиту, надати Позичальнику Кредит в порядку і на умовах, викладених в цьому Договорі.

4.1.2. Забезпечити Позичальника консультаціями щодо порядку видачі Кредиту та виконання умов цього Договору.

4.1.3. Банк, на вимогу Позичальника, але не частіше одного разу на місяць, безоплатно повідомляє йому інформацію (в т.ч. у формі довідки) про поточний розмір його заборгованості, розмір суми кредиту, повернутої Банку, надає виписку з рахунку/рахунків (за їх наявності) щодо погашення заборгованості, зокрема інформацію про платежі за цим Договором, які сплачені, які належить сплатити, дати сплати або періоди у часі та умови сплати таких сум (за можливості зазначення таких умов у виписці), а також іншу інформацію, надання якої передбачено Законом про споживче кредитування, іншими актами законодавства, а також Договором. Для отримання такої інформації Позичальник має звернутись до установи Банку, в якій було укладено цей Договір, з усним або письмовим запитом щодо надання йому відповідної інформації. Банк надає Позичальнику відповідну інформацію в установі Банку, в якій було укладено цей Договір в строк не більше ніж 5 (п'ять) робочих днів з дати звернення Позичальника.

4.1.4. У разі передачі Банком своїх прав за цим Договором третій стороні (особі) - повідомити Позичальника про таку передачу в порядку, визначеному статтею 8 цього Договору.

4.1.5. Забезпечити дотримання вимог Законодавства щодо збереження інформації, яка становить банківську таємницю та отримана Банком у зв'язку з укладанням або виконанням цього Договору.

4.2. Права Банку:

4.2.1. Вимагати від Позичальника належного виконання останнім взятих на себе зобов'язань по цьому Договору.

4.2.2. При виникненні простроченої заборгованості за Основною сумою боргу за Кредитом та/або процентами чи комісійними винагородами більше ніж на три місяці, а також в інших випадках, передбачених цим Договором, вимагати дострокового повернення Кредиту, сплати нарахованих процентів та інших платежів за цим Договором, та стягнути заборгованість за цим Договором в примусовому порядку, в тому числі, шляхом звернення стягнення на заставлене майно.

4.2.3. У разі відмови Позичальника та/або Майнового поручителя та/або Поручителя щодо укладення договорів та/або додаткових договорів, у випадках, передбачених цим Договором, а також неукладення таких у строки, визначені Банком, вимагати від Позичальника дострокового повернення Основної суми боргу за Кредитом, нарахованих процентів, комісійних винагород та інших платежів за цим Договором.

4.2.4. Здійснювати перевірку стану забезпечення Кредиту та вимагати від Позичальника та/або Майнового поручителя та/або Поручителя укладення нових Документів забезпечення в разі, якщо укладені договори не в повному обсязі відповідно до вимог Банку забезпечують повернення отриманого Позичальником Кредиту або Предмет іпотеки втратив ліквідність або Документи забезпечення припинили свою дію. Вимога Банку щодо необхідності укласти нові Документи забезпечення є безспірною і не підлягає оскарженню.

4.2.5. Припинити видачу Кредиту на умовах, визначених цим Договором та чинним Законодавством.

4.2.6. Здійснювати перевірку використання кредитних коштів за Цільовим призначенням Кредиту.

4.2.7. У випадку дострокового часткового повернення Кредиту Позичальником, укласти за погодженням з ним додатковий договір до Договору в порядку, визначеному пп.3.8.6. цього Договору.

4.3. Обов'язки Позичальника:

4.3.1. Належним чином виконувати всі умови цього Договору та взяті на себе за цим Договором зобов'язання.

4.3.2. У строки, обумовлені цим Договором, повернути Кредит, своєчасно сплачувати проценти за користування Кредитом, комісійні винагороди за банківські послуги та належним чином виконувати взяті на себе інші зобов'язання за цим Договором.

4.3.3. У випадку порушення умов цього Договору та/або Документів забезпечення достроково повернути Кредит в порядку, передбаченому пунктом 3.9. Договору, з одночасною сплатою процентів, нарахованих на фактичний залишок заборгованості за Кредитом, комісійних винагород, а також сплатити неустойку (штрафні санкції), як це передбачено в Договорі та відшкодувати Банку в повному обсязі Збитки.

4.3.4. Відповідати всіма власними коштами та майном по своїх зобов'язаннях, що випливають з цього Договору.

4.3.5. До моменту отримання Кредиту надати документи, що підтверджують виконання Умов надання Кредиту.

4.3.6. На першу вимогу Банку надавати іншу інформацію, необхідну для супроводження Кредиту та/або оцінки, переоцінки та стану Предмета іпотеки, в тому числі забезпечення безперешкодної перевірки отриманої інформації за місцезнаходженням/місцем проживання Позичальника/Майнового поручителя або місцем розташування Предмета іпотеки.

4.3.7. З метою здійснення Банком контролю за фінансовим станом та платоспроможністю Позичальника, за станом забезпечення повернення Кредиту протягом дії цього Договору, надавати Банку кожні 12 (дванадцять) місяців з моменту укладення цього Договору, або на першу письмову вимогу Банку, документи, що підтверджують фінансовий стан Позичальника, а в разі прострочення Позичальником строку повернення будь-якої частини Кредиту та/або сплати процентів за його користування, негайно подати Банку документи, що підтверджують фінансовий стан Позичальника або документи, що підтверджують причини, які об'єктивно унеможливають виконання зобов'язань Позичальника за цим Договором.

4.3.8. У тридцятиденний строк повідомити Банк про зміну реєстрації свого постійного місця проживання (реєстрації), зміни місця роботи, прізвища, імені, по-батькові, та про інші обставини, що можуть вплинути на виконання зобов'язань за цим Договором.

4.3.9. Не перешкоджати реалізації права Банку щодо проведення перевірки документально і в натурі наявності, стану і умов збереження та користування Предметом іпотеки / предметом застави (у випадку оформлення застави), та надавати Банку всі документи, необхідні для такої перевірки, а також негайно, на вимогу Банку, забезпечити йому фізичний доступ до Предмета іпотеки.

4.3.10. Впродовж строку дії цього Договору своєчасно та самостійно ознайомлюватись із Тарифами Банку, що пов'язані із обслуговуванням та поверненням Кредиту, в ТБВБ № 10018/0108 філії – Сумське обласне управління АТ «Ошадбанк».

4.3.11. Завчасно забезпечувати наявність коштів для сплати чергових платежів за цим Договором на Поточному рахунку.

4.3.12. Протягом строку дії цього Договору без попередньої письмової згоди Банку не укладати будь-які інші кредитні договори чи договори позики, договори поруки, фінансової допомоги (їх різновидів) або інші договори, що встановлюють зобов'язання для Позичальника з повернення грошових коштів.

4.3.13. В день отримання Кредиту:

1) укласти в забезпечення виконання Зобов'язання іпотечний договір, Предметом іпотеки за яким виступає Об'єкт нерухомості, придбаний на підставі Договору купівлі-продажу Об'єкту нерухомості;

2) здійснити страхування Об'єкту нерухомості за власний рахунок на користь Банку шляхом укладення договору страхування із страховою компанією, яка перевірена Банком та відповідає вимогам Банку, строком дії, не меншим строку дії відповідного іпотечного договору та сплатити страховий платіж за укладеним договором страхування.

4.3.14. Протягом 3 (трьох) Банківських днів з моменту отримання від Банку листа з відповідною вимогою відшкодувати останньому витрати, пов'язані з державною реєстрацією: права іпотеки/заборони на відчуження Предмета іпотеки, зміни записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо права іпотеки/заборони та відчуження Предмета іпотеки, припинення іпотеки, яка виникла на підставі іпотечного договору/ заборони на відчуження Предмета іпотеки.

4.3.15. У підтвердження використання кредитних коштів за Цільовим призначенням Кредиту в день отримання кредитних коштів надати Банку такі документи:

1) копію Договору купівлі-продажу Об'єкту нерухомості;

2) *Інформацію (інформаційну довідку)/витяг* з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на підтвердження реєстрації права власності Позичальника на *Об'єкт нерухомості*;

3) *Заява продавця про повний розрахунок.*

4.3.16. Підписанням цього Договору Позичальник, враховуючи вимоги Законодавства про легалізацію, зобов'язується невідкладно надавати Банку (до філії/відділення Банку, що здійснює безпосереднє обслуговування Позичальника), як суб'єкту первинного фінансового моніторингу, на його письмову вимогу або без такої вимоги в разі набуття статусу Публічного діяча або його представника, близької/пов'язаної особи Публічного діяча, у письмовому вигляді інформацію та документи, що:

1) підтверджують приналежність/набуття Позичальником статусу Публічного діяча або його представника, близької/пов'язаної особи Публічного діяча;

2) підтверджують джерела походження коштів, активів, прав на активи Публічного діяча або його представника, близької/пов'язаної особи Публічного діяча тощо;

3) необхідні для уточнення інформації про Позичальника згідно вимог Законодавства про легалізацію.

4.3.17. Забезпечити страхування життя Позичальника, на користь Банку у страховій компанії погодженій з Банком, перевірена Банком та відповідає вимогам Банку, з обов'язковим погодженням з Банком договорів страхування, на суму не меншу ніж Основна сума боргу станом на дату здійснення страхування та сплату Позичальником щорічних страхових платежів за укладеним договором страхування.

Позичальник зобов'язаний надавати Банку документи, що підтверджують факт належного виконання Позичальником вказаних зобов'язань, а саме: документ, що підтверджує сплату страхового платежу у повній сумі (першого страхового платежу – в день укладення цього Договору; наступних чергових платежів – протягом 2 (двох) Банківських днів з дня здійснення Позичальником чергового страхового платежу).

У разі настання страхового випадку за таким договором страхування Банк набуває право вимоги до страхової компанії.

4.3.18. Не пізніше календарного дня, що слідує за днем звернення до господарського суду із заявою про відкриття провадження в справі про свою неплатоспроможність, проінформувати Банк у письмовій формі шляхом направлення рекомендованих листів на адресу Банку, вказану у розділі 14 цього Договору, про ініціювання відкриття провадження у справі про свою неплатоспроможність.

4.4. Права Позичальника:

4.4.1. В порядку, передбаченому цим Договором, одержувати від Банку інформацію про стан заборгованості за цим Договором.

4.4.2. Порушувати перед Банком питання про перенесення строку повернення Кредиту (його частини) у разі виникнення тимчасових фінансових або інших ускладнень з незалежних від нього (Позичальника) причин.

4.4.3. Достроково погасити Кредит в порядку, передбаченому цим Договором.

5. Забезпечення виконання Зобов'язання за Договором

5.1. Виконання Позичальником Зобов'язань за цим Договором (в тому числі і додатковими договорами до нього) забезпечується:

5.1.1. іпотекою Об'єкта нерухомості, що надається в іпотеку Позичальником.

5.1.2. заставою (іпотекою) іншого рухомого і нерухомого майна (активів), порукою та іншими видами забезпечення на підставі правочинів, що можуть бути укладені в майбутньому між Сторонами та/або між Банком та третіми особами відповідно до умов цього Договору та чинного Законодавства (Документи забезпечення).

6. Засвідчення та гарантії

6.1. Сторони засвідчують однакове розуміння ними умов цього Договору та його правових наслідків, підтверджують дійсність їх намірів при його укладанні, а також те, що Договір не містить ознак фіктивного чи удаваного правочину, що він не укладений під впливом помилки щодо його природи, прав та обов'язків Сторін, а також під впливом обману чи збігу тяжких обставин.

6.2. З укладанням цього Договору Сторони досягли згоди з усіх його істотних умов та не існує будь-яких умов, які можуть бути істотними та необхідними за змістом цього Договору.

6.3. Інші засвідчення та гарантії Позичальника:

6.3.1. Позичальник має необхідний обсяг дієздатності та правоздатності для укладення та виконання цього Договору, умови цього Договору не суперечать жодним положенням договорів, укладених Позичальником з іншими особами, або положенням інших правочинів, дія яких поширюється на Позичальника.

6.3.2. Позичальник на момент укладення цього Договору володіє достатнім рівнем платоспроможності, необхідним для повного та своєчасного виконання ним своїх зобов'язань за цим Договором, на момент укладення цього Договору не існує відомих Позичальнику обставин, які можуть негативним чином вплинути на стан його платоспроможності в майбутньому.

6.3.3. Позичальник підтверджує, що до моменту підписання цього Договору Банк надав йому інформацію, зазначену в частині другій статті 12 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг». Надана Позичальнику інформація є повною та зрозумілою, вона забезпечує правильне розуміння суті фінансових послуг, які отримує Позичальник відповідно до цього Договору, без нав'язування Банком її придбання.

6.3.4. Позичальник підтверджує, що він повідомлений (проінформований) Банком в момент підписання цього Договору про те, що Банк є володільцем персональних даних щодо Позичальника, зібраних відповідно до умов цього Договору, про склад та зміст зібраних Банком персональних даних щодо Позичальника, мету збору Банком персональних даних щодо Позичальника, та осіб, яким такі персональні дані передаються/будуть передаватися, а також про права Позичальника як суб'єкта персональних даних, визначені Законом про захист персональних даних (в т.ч. ст.ст. 8, 16, 20, 29 зазначеного Закону).

6.3.5. Не існує будь-яких інших поточних або майбутніх зобов'язань Позичальника, які можуть мати пріоритет над виконанням зобов'язань за цим Договором (крім зобов'язань, що можуть мати пріоритет в силу Законодавства).

6.3.6. Позичальник належним чином і в повному обсязі ознайомлений з положеннями цього Договору та договорів, що забезпечують його виконання, цілком розуміє їх зміст і будь-яке посилання в тексті цього Договору на окремі його положення є достатньою підставою вважати, що ці положення застосовуються рівною мірою до виконання прав і обов'язків Сторін за цим Договором і Позичальник не має будь-яких заперечень щодо виконання його умов.

6.3.7. Позичальник засвідчує, що до моменту укладення Договору йому був наданий Паспорт споживчого кредиту, у тому числі він був проінформований у письмовій формі про надання додаткових чи супутніх послуг третіми особами, які є обов'язковим для отримання кредиту або для отримання кредиту на умовах, що пропонуються Банком.

М. Я.
на суму
травно
08

6.3.8. Позичальник усвідомлює, що орієнтовна реальна річна процентна ставка, повідомлена в письмовій формі до моменту укладення Договору, була обчислена на основі припущення, що процентна ставка та інші платежі за послуги Банку залишатимуться незмінними та застосовуватимуться протягом строку дії Договору – у разі зміни відповідно до умов цього Договору процентної ставки або інших платежів за послуги Банку, включених до загальних витрат за Кредитом при обчисленні орієнтовної реальної річної процентної ставки до моменту укладення Договору, реальна річна процентна ставка за цим Договором відрізнятиметься від тієї, що була повідомлена Позичальнику до моменту укладення Договору.

6.3.9. Позичальник засвідчує, що перед укладенням Договору:

- 1) Він самостійно ознайомився з розміщеною на офіційному веб-сайті Банку www.oschadbank.ua інформацією, необхідною для отримання Кредиту для прийняття усвідомленого рішення;
- 2) На виконання та відповідно до вимог Закону про споживче кредитування Банк надав безоплатно Позичальнику у письмовій формі (а на його вимогу додатково на належному Позичальнику електронному носії або електронною поштою) Паспорт споживчого кредиту, за формою, встановленою Законом про споживче кредитування, у зв'язку з чим Банк визнається таким, що виконав вимоги щодо надання споживачу інформації до укладення договору про споживчий кредит згідно з частинами третьою та сьомою статті 9 Закону про споживче кредитування;
- 3) Банком виконано вимоги частини дев'ятої статті 9 Закону про споживче кредитування щодо безоплатного надання на вимогу Позичальника як споживача та за його вибором копії проекту Договору про споживчий кредит;
- 4) Банком на вимогу Позичальника надано пояснення, роз'яснення, інформація в належному та зрозумілому вигляді, а Позичальник ознайомився з наданими Банком поясненнями, роз'ясненнями, інформацією з метою забезпечення можливості оцінити, чи адаптовано Договір до його потреб та фінансового стану, зокрема роз'ясненнями інформації, що надається відповідно до частин другої та третьої статті 9 Закону про споживче кредитування, істотних характеристик запропонованих послуг та наслідків для Позичальника як споживача, зокрема у разі невиконання ним зобов'язань за Договором.

6.3.10. Позичальник засвідчує, що інформація, надана Банком Позичальнику до моменту укладення Договору на виконання вимог статті 9 Закону про споживче кредитування надана в повному обсязі та є достовірною та зрозумілою, а Договір укладено Позичальником на сприятливих для Позичальника умовах, що в повному обсязі відповідають умовам, які були передбачені в наданій інформації.

6.3.11. Позичальник свідчить, що всі ризики, пов'язані з істотною зміною обставин, з яких Позичальник виходив при укладанні цього Договору, Позичальник приймає на себе, і такі обставини не є підставою для зміни або розірвання Позичальником цього Договору.

6.3.12. Позичальник свідчить, що на момент укладення цього Договору:

- 1) Позичальник одружений;
- 2) Цей Договір укладений в інтересах сім'ї Позичальника і одержане за цим Договором буде використане на її потреби;
- 3) Чоловік Позичальника згоден з укладанням Позичальником цього Договору, та підтверджує що з умовами цього Договору ознайомлений, ніяких заперечень щодо його положень та укладення не має.

На підтвердження цього чоловік Позичальника надав письмову заяву про таку згоду від 08 грудня 2020р.

6.3.13. Підписанням цього Договору, Позичальник також:

- 1) засвідчує та гарантує, що звільняє Банк від будь-якої відповідальності, в тому числі за будь-яку моральну шкоду, майнові збитки, неотримані доходи (вигоди), завдані будь-яким особам внаслідок будь-яких суперечок, претензій, вимог або судових спорів щодо або у зв'язку з наданням Банку інформації та/або документів, пов'язаним з набуттям статусу Публічного діяча або його представника, близької/пов'язаної особи Публічного діяча, та приймає на себе повну відповідальність перед такими третіми особами, у тому числі за відшкодування збитків та шкоди;
- 2) зобов'язується підтримувати дійсність зазначених вище засвідчень і гарантій, а також відшкодувати Банку будь-які майнові збитки, моральну шкоду, неотримані доходи (вигоди), в т.ч. судові витрати та витрати на консультаційні послуги, що виникли внаслідок порушення Позичальником зазначених вище засвідчень і гарантій, або у разі застосування до Банку компетентними органами заходів впливу у зв'язку з порушенням Законодавства про легалізацію з вини Позичальника.

Вищенаведені зобов'язання, засвідчення та гарантії Позичальника, права Банку, є необмеженими строком, безумовними і безвідкличними.

7. Конфіденційна інформація та згода на обробку персональних даних

7.1. Конфіденційна інформація

7.1.1. Сторони визнають, що будь-яка інформація, отримана однією із Сторін щодо іншої Сторони в ході переддоговірних відносин по укладенню цього Договору або в ході виконання цього Договору, становить собою конфіденційну інформацію (банківську та/або комерційну таємницю), крім інформації, що може бути отримана будь-якою особою з загальнодоступних джерел.

7.1.2. Сторони зобов'язуються, не обмежуючись строком, забезпечити конфіденційність та збереження інформації, що відповідно до Законодавства та цього Договору становить банківську або комерційну таємницю (зокрема, інформація щодо Позичальника, Банку, тощо), та здійснювати її розкриття третім особам лише за згодою іншої Сторони Договору, крім випадків, передбачених Законодавством або цим Договором.

7.1.3. Позичальник надає Банку безвідкличну та безумовну згоду, а Банк відповідно до цього Договору набуває право розкрити (передати) будь-яку або всю інформацію стосовно Позичальника, його фінансового стану, умов цього Договору та порядку виконання зобов'язань за ним (включаючи, але не обмежуючись будь-якою фінансовою, економічною чи іншою інформацією, що складає банківську таємницю відповідно до Закону України "Про банки і банківську діяльність" або конфіденційну інформацію, у тому числі інформацію про причини невиконання Позичальником зобов'язань за цим Договором, про дисконт, за яким права вимоги за цим Договором можуть бути відчужені іншому кредитору, результати незалежної оцінки вартості цих прав вимоги), яка стала відома Банку в процесі укладання та виконання цього Договору, таким особам у нижченаведених випадках:

- 1) новому позичальнику (боржнику) за Договором, будь-якій особі резиденту України чи нерезиденту, що має намір набути або набуває права вимоги за Договором та Іпотечним договором з будь-яких підстав, що не суперечать Законодавству, повністю чи частково приймає на себе відповідальність за виконання Позичальником Зобов'язання за цим Договором та/або пов'язані із цим ризики, або обтяжує права вимоги за цим Договором на свою користь будь-яким іншим чином;
- 2) аудиторам, суб'єктам оціночної діяльності, рейтинговим агентствам, незалежним юридичним радникам, інвестиційним, фінансовим посередникам та іншим юридичним та фізичним особам у разі, якщо відповідна інформація за цим Договором, є необхідною для здійснення Банком фінансових чи інших операцій в ході своєї звичайної діяльності, а також у випадку, якщо вони надають Банку послуги, пов'язані з основною діяльністю Банку та повинні бути обізнаними з інформацією, що стосується діяльності Банку за цим Договором;
- 3) державним органам влади та управління, іншим органам та організаціям, які відповідно до Законодавства мають право здійснювати перевірки фінансово-господарської та іншої діяльності Банку на підставі їх офіційного запиту та/або у процесі здійснення перевірки фінансово-господарської та іншої діяльності Банку;
- 4) іншим банківським установам на їх запит у процесі здійснення ними фінансового моніторингу та/або у разі прийняття рішення про надання фінансових послуг Позичальнику;
- 5) Продавцю в обсязі необхідному для виконання умов цього Договору, Договору купівлі-продажу Об'єкта нерухомості, та договору укладеного між Банком і Продавцем щодо співпраці з питань кредитування фізичних осіб для придбання нерухомого майна.

7.1.4. Інформація, що підлягає розкриттю у випадках, передбачених пп.7.1.3 цього пункту Договору, розкривається (передається) Банком в обсязі, необхідному для досягнення цілей, у відповідності до яких вона передається.

7.1.5. Позичальник погоджується, що умови, передбачені пп.7.1.3 цього Договору, не поширюються на випадки розкриття Банком третім особам інформації щодо Позичальника, у випадках порушення Позичальником умов цього Договору або у випадку наявності фактів невиконання Позичальником своїх фінансових зобов'язань перед іншими кредиторами. У зазначених випадках Позичальник цим Договором надає згоду Банку на розкриття інформації, що складає конфіденційну інформацію, у тому числі інформації, отриманої з Кредитного реєстру НБУ, шляхом надання її способом та в обсягах, визначених Банком, необмеженому колу третіх осіб, у т.ч. правоохоронним, судовим органам, органам нотаріату, фінансовим установам, іншим установам, підприємствам, організаціям, у т.ч. шляхом розміщення в електронних базах даних, на сайтах в мережі Інтернет, шляхом розповсюдження засобами масової інформації та каналами електронної пошти, тощо.

7.1.6. Позичальник цим Договором надає Банку згоду на власний розсуд останнього будь-яку кількість разів телефонувати, направляти відомості з питань виконання/неналежного виконання Позичальником умов цього Договору, іншу інформацію та повідомлення, пов'язані/передбачені цим Договором, а також комерційні пропозиції Банку та рекламні матеріали, за допомогою звичайних поштових відправлень та листів-звернень, електронних засобів зв'язку, SMS – повідомлень, тощо, на адреси, номери телефонів, електронну пошту, надані (зазначені ним в будь-яких документах) Позичальником Банку або які стали відомі Банку іншим чином. При цьому Позичальник звільняє Банк від будь-якої відповідальності, пов'язаної з тим, що направлена таким способом інформація стане доступною третім особам та відповідальності за відшкодування збитків, пов'язаних з розкриттям інформації в порядку, встановленому даним Договором.

7.1.7. Позичальник надає Банку право на збір, зберігання, використання та поширення через Приватне акціонерне товариство «Перше всеукраїнське бюро кредитних історій» (02002, м. Київ, вул. Євгена Сверстюка, 11), Приватне акціонерне товариство «Міжнародне бюро кредитних історій» (03062, м. Київ, просп. Перемоги, 65, оф. 306), Товариство з обмеженою відповідальністю «Українське бюро кредитних історій» (01001, м. Київ, вул. Грушевського, 1-д) інформації про Позичальника відповідно до Закону України «Про організацію формування та обігу кредитних історій», а також через Кредитний реєстр НБУ відповідно до Закону України «Про банки і банківську діяльність».

7.1.8. Позичальник, підписанням цього Договору, надає свою згоду на отримання Банком інформації з Державного реєстру актів цивільного стану громадян у порядку та обсязі, встановленому Міністерством юстиції України.

7.2. Згода на обробку персональних даних

7.2.1. Сторони або їх повноважні представники, які підписують цей Договір від імені Сторін, керуючись Законом про персональні дані, своїми підписами підтверджують згоду (дозвіл) на обробку своїх персональних даних, зокрема, їх збирання, реєстрацію, накопичення, зберігання, адаптування, зміну, поновлення, використання і поширення (розповсюдження, реалізацію, передачу), знеособлення, знищення, у тому числі з використанням інформаційних (автоматизованих) систем з метою виконання даного Договору протягом строку його дії.

Вищенаведені згода на обробку Банком персональних даних, права Банку, пов'язані зі згодою на обробку персональних даних, є необмеженими строком, безумовними і безвідкличними.

8. Відступлення права вимоги за Договором

- 8.1. Банк, у встановленому Законодавством та цим Договором порядку, має право без згоди Позичальника відступити своє право вимоги за цим Договором будь-якій особі, у зв'язку з чим відбувається заміна сторони – кредитора за цим Договором.
- 8.2. У разі відступлення права вимоги за цим Договором, Банк зобов'язаний письмово повідомити Позичальника про факт відступлення протягом п'яти днів з дати відступлення. Новий кредитор набуває усі права та обов'язки Банка за цим Договором в повному обсязі, у тому числі право отримати від Позичальника задоволення вимог кредитора щодо виконання Зобов'язання.

9. Відповідальність Сторін

- 9.1. За невиконання або неналежне виконання взятих на себе зобов'язань по цьому Договору, Сторони несуть відповідальність в порядку та на умовах, обумовлених в цьому Договорі та чинним Законодавством, і відшкодовують завдані Збитки.
- Завдані Банку Збитки Позичальник зобов'язується відшкодувати в повному обсязі понад неустойку, пеню та штраф, і несе відповідальність за їх відшкодування всім належним йому майном.
- 9.2. Сукупна сума неустойки (пені, штрафу), нарахована за порушення зобов'язань Позичальником на підставі Договору, не може перевищувати половини суми, одержаної Позичальником за цим Договором.
- 9.3. За порушення взятих на себе зобов'язань по своєчасному поверненню Основної суми боргу та/або сплати процентів за користування Кредитом, та/або сплати суми комісійної винагороди Позичальник зобов'язується сплатити на користь Банку пеню в розмірі 5% (п'ять) процентів від суми Кредиту, зазначеної в п.п.2.2. Договору, яка діє в період, за який сплачується пеня, від суми платежу за кожний день прострочення, але не більше 15% суми простроченого платежу.
- 9.4. У разі ненадання або несвочасного надання Позичальником документів, що підтверджують фінансовий стан Позичальника, Позичальник повинен сплатити на користь Банку неустойку в розмірі 0,5% від суми Кредиту (за кожен випадок ненадання документів).
- 9.5. У разі ненадання Позичальником документів, що підтверджують використання кредитних коштів за Цільовим призначенням Кредиту, в порядку та в строки, визначені цим Договором, Позичальник повинен сплатити на користь Банку штраф в розмірі 5% (п'ять) процентів від суми Кредиту, зазначеної в п.п.2.2. Договору.
- 9.6. За невиконання або неналежне виконання взятих на себе зобов'язань, передбачених п. 4.3.17 цього Договору, Позичальник сплачує на користь Банку неустойку в розмірі 1% від Основної суми боргу станом на дату порушення вказаного зобов'язання за кожен факт невиконання або неналежного виконання зобов'язання.

10. Юрисдикція та порядок вирішення спорів

- 10.1. Всі спори між Сторонами, які виникають у зв'язку з цим Договором, вирішуються шляхом переговорів, а при не досягненні домовленості - у судовому порядку відповідно до Законодавства.

11. Дія Договору та позовна давність

11.1. Дія Договору в часі та позовна давність:

- 11.1.1. Цей Договір вступає в силу з моменту його підписання Сторонами, скріплення печаткою Банку та діє до повного виконання Зобов'язання.
- 11.1.2. До всіх правовідносин, пов'язаних з укладанням та виконанням цього Договору (у тому числі щодо всіх грошових Зобов'язань - повернення суми Кредиту, сплати процентів за його користування, комісійних винагород, штрафів, пені тощо), застосовується строк позовної давності тривалістю у 30 (тридцять) років.
- 11.1.3. Закінчення строку дії Договору не звільняє Сторони від відповідальності за порушення його умов, якщо такі мали місце при виконанні Договору.

11.2. Зміна умов та розірвання Договору:

- 11.2.1. Цей Договір може бути змінений або розірваний за взаємною згодою Сторін або в інших випадках, прямо визначених Законодавством.
- 11.2.2. Будь-які зміни до Договору (у тому числі щодо продовження строку дії Договору), а також розірвання Договору оформляються у вигляді додаткових договорів до цього Договору та вступають в силу з моменту їх підписання та скріплення печаткою Банку.
- 11.2.3. Всі додаткові договори та додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною.

12. Повідомлення

- 12.1. Повідомлення та інша кореспонденція між Сторонами за цим Договором здійснюються у письмовій формі шляхом направлення рекомендованих листів та/або вручення відповідних документів під особистий підпис іншої Сторони, або іншим способом, який дозволяє достовірно довести дату та зміст направлення.
- 12.2. Сторони зобов'язані своєчасно письмово інформувати одна одну про будь-які зміни, що сталися в їх поштових та інших реквізитах, в тому числі Позичальник зобов'язаний невідкладно письмово інформувати Банк про зміну адреси своєї електронної пошти, що була зазначена ним в Кредитній заявці. У випадку порушення цієї вимоги відповідна кореспонденція (в тому числі електронна пошта) вважається направленою та отриманою належним чином, якщо її було направлено за адресою Сторони, зазначеною у цьому Договорі або в Кредитній заявці або останньому письмовому повідомленні відповідної Сторони.

13. Заключні положення

- 13.1. Датою укладення цього Договору є дата, зазначена на його першій сторінці.
- 13.2. Заголовки та назви статей не є їх складовою частиною та не можуть братись до уваги при тлумаченні Договору.
- 13.3. Наслідки недійсності окремих положень (частин) Договору:
- 13.3.1. Якщо будь-яке положення (частина) цього Договору є або стає недійсним з будь-яких підстав, цей факт не впливає на дійсність інших положень цього Договору чи Договору в цілому.
- 13.3.2. У випадку недійсності будь-якого положення цього Договору Сторони зобов'язані, у разі необхідності, без зволікань на першу вимогу Банку внести зміни (доповнення) до відповідного положення таким чином, щоб після такої зміни це положення було дійсним і максимально відображало наміри Сторін, які існували на момент укладення цього Договору з відповідного питання.
- 13.4. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються Законодавством.
- 13.5. Цей Договір укладено українською мовою в 2-х (двох) оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу, - по одному для кожної із Сторін.
- 13.6. Цей Договір Сторонами прочитаний, відповідає їх намірам та досягнутим домовленостям, що засвідчується власними підписами Сторін (уповноважених представників Сторін), що діють у повній відповідності з наданими їм повноваженнями та повним розумінням предмету та змісту Договору.
- 13.7. Невід'ємною частиною цього договору є Додаток №1.

14. Реквізити та підписи Сторін

Банк

Позичальник

№ з/п	Дата видачі кредиту/дата платежу	Кількість днів у розрахунковому періоді	Чиста сума кредиту/сума платежу за розрахунковий період, грн.	сума кредиту за договором	проценти за користування кредитом
1	2	3	4	5	6
	08.12.2020		-276 815.50	-292 110.00	
1	08.01.2021	31	3 420.21	258.12	3 162.09
2	08.02.2021	31	3 420.21	260.91	3 159.30
3	08.03.2021	28	3 420.21	263.74	3 156.47
4	08.04.2021	31	3 420.21	266.59	3 153.62
5	08.05.2021	30	3 420.21	269.48	3 150.73
6	08.06.2021	31	3 420.21	272.39	3 147.81
7	08.07.2021	30	3 420.21	275.34	3 144.87
8	08.08.2021	31	3 420.21	278.32	3 141.89
9	08.09.2021	31	3 420.21	281.34	3 138.87
10	08.10.2021	30	3 420.21	284.38	3 135.83
11	08.11.2021	31	3 420.21	287.46	3 132.75
12	08.12.2021	30	6 549.45	290.57	3 129.64
13	08.01.2022	31	3 420.21	293.72	3 126.49
14	08.02.2022	31	3 420.21	296.90	3 123.31
15	08.03.2022	28	3 420.21	300.11	3 120.10
16	08.04.2022	31	3 420.21	303.36	3 116.85
17	08.05.2022	30	3 420.21	306.64	3 113.57
18	08.06.2022	31	3 420.21	309.96	3 110.25
19	08.07.2022	30	3 420.21	313.32	3 106.89
20	08.08.2022	31	3 420.21	316.71	3 103.50
21	08.09.2022	31	3 420.21	320.14	3 100.07
22	08.10.2022	30	3 420.21	323.60	3 096.60
23	08.11.2022	31	3 420.21	327.11	3 093.10
24	08.12.2022	30	6 525.12	330.65	3 089.56
25	08.01.2023	31	3 420.21	334.23	3 085.98
26	08.02.2023	31	3 420.21	337.85	3 082.36
27	08.03.2023	28	3 420.21	341.50	3 078.71
28	08.04.2023	31	3 420.21	345.20	3 075.01
29	08.05.2023	30	3 420.21	348.94	3 071.27
30	08.06.2023	31	3 420.21	352.71	3 067.50
31	08.07.2023	30	3 420.21	356.53	3 063.68
32	08.08.2023	31	3 420.21	360.39	3 059.82
33	08.09.2023	31	3 420.21	364.29	3 055.92
34	08.10.2023	30	3 420.21	368.24	3 051.97
35	08.11.2023	31	3 420.21	372.22	3 047.99
36	08.12.2023	30	6 497.44	376.25	3 043.96
37	08.01.2024	31	3 420.21	380.32	3 039.88
38	08.02.2024	31	3 420.21	384.44	3 035.77
39	08.03.2024	29	3 420.21	388.60	3 031.61
40	08.04.2024	31	3 420.21	392.81	3 027.40
41	08.05.2024	30	3 420.21	397.06	3 023.15
42	08.06.2024	31	3 420.21	401.36	3 018.85
43	08.07.2024	30	3 420.21	405.70	3 014.50