

## Секційне засідання: Банківська справа

Мельнічук Н.О.

*Головний економіст управління кредитування  
фізичних осіб комерційного центру ПАТ «КБ «Хрещатик»*

*м.Київ, Україна*

### **Застава як спосіб забезпечення виконання кредитних зобов'язань**

Актуальність розгляду означених проблем, обумовлена перш за все, неабияким значенням ефективності регулювання забезпечувальних відносин у банківській сфері та потребою розробки сучасного правового механізму їх реалізації шляхом вдосконалення нормативного регулювання, поглибленого теоретичного опрацювання та локальної нормотворчості на рівні комерційних банків. [1, с.5 ]

Однією з основних причин виникнення проблемних кредитів (тобто кредитів, з якими виникають труднощі у поверненні та сплаті відсотків) є помилки в оцінці забезпеченості позики. Виникнення безнадійної заборгованості в багатьох випадках безпосередньо пов'язане з помилками при використанні способів забезпечення кредитів. Це є ще однією з причин, що обґрунтовує доцільність поглибленого теоретичного й практичного опрацювання всіх аспектів цієї проблематики. Усе вищевикладене дає підстави стверджувати, що подальший розвиток кредитних відносин пов'язаний і залежить від розвитку способів забезпечення виконання кредитних зобов'язань, ефективність застосування яких, у свою чергу, безпосередньо впливає на рентабельність банківської установи. Забезпечення повернення кредиту дає банку можливість зміцнити свою незалежність і тим самим зменшити кредитний ризик. [1, с.8 ]

Застава- у цивільному праві один із видів забезпечення виконання боргових зобов'язань. На підставі застави кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення з вартості заставного майна, переважно перед іншими кредиторами. [2, с.243]

Зазвичай, застава – це певна власність, яка на основі заставного зобов'язання передається кредитору на випадок, якщо позичальник не зможе сплачувати свої боргові платежі. Кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставадавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати

задоволення за рахунок заставленої власності переважно перед іншими кредиторами цього боржника (право застави). [3, с.179-180]

Застава, як спосіб забезпечення виконання кредитних зобов'язань при іпотечному кредитуванні – іпотека. Іпотека – це застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи. [4, с.7]

Основними перевагами іпотечного кредитування для кредитора (банку) є:

- можливість отримання в заставу високоліквідного майна;
- можливість перевірити стан предмета іпотеки практично в будь-який час;
- витрати по утриманню предмета застави несе заставодавець;
- додатковою гарантією забезпечення є обов'язковість нотаріального посвідчення договору;
- у випадку звернення стягнення на предмет іпотеки разом з правом власності на нього кредитор отримує також і право власності на земельну ділянку, на якій розташоване майно.

Перевагами іпотеки для позичальника є:

- можливість отримання кредиту на тривалий строк під невисокий процент;
- можливість користування предметом застави у відповідності з його призначенням. [1, с.98 ]

Право застави виникає з моменту укладення договору застави, а в разі, коли договір підлягає нотаріальному посвідченню — з моменту нотаріального посвідчення цього договору (ч. 1 ст. 16 Закону України "Про заставу"). [1, с.79]

Відповідно до ст.18 Закону «Про іпотеку» іпотечний договір укладається між одним або декількома іпотекодавцями та іпотекодержателями у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. [4, с.44 ]

Предметом іпотеки може виступати один або декілька об'єктів нерухомого майна, тобто земельні ділянки, об'єкти що розташовані на земельних ділянках, а також об'єкти незавершеного будівництва або інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення всіх необхідних документів. Вартість предмету іпотеки визначається згідно Закону «Про іпотеку» ст.5 за згодою сторін або шляхом проведення оцінки предмета іпотеки відповідним суб'єктом оціночної діяльності. Зазвичай банки пропонують перелік оціночних компаній, які пройшли акредитацію в банку.

Предмет іпотеки має бути ліквідним. Критерієм ліквідності є швидкість його реалізації, відносна стабільність цін, довготривалість зберігання. Питання ліквідності іпотеки є найскладнішим при прийнятті рішень про забезпеченість кредиту. [4, с.19 ]

Сторонами договору іпотеки можуть бути фізичні та юридичні особи і держава.

Відповідно до ст.1 Закону «Про іпотеку»:

Іпотекодавець - це особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель.

Майновий поручитель - це особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання зобов'язання іншої особи- боржника.

Іпотекодержатель- це кредитор за основним зобов'язанням.

Боржник - це іпотекодавець або інша особа, відповідальна перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання.

Іпотекодержателем обов'язково повинен бути кредитор за основним зобов'язанням. [4, с.28-29 ]

Іпотекою забезпечуються зобов'язання, які виникають з кредитного договору укладеного між позичальником та банком або договором купівлі-продажу чи оренди і т.ін. Зобов'язання вважаються дійсними у разі їх реального існування і які засновані на передбачених чинним законодавством підставах.

Іпотечний договір повинен містити наступні умови:

1. Прізвище, ім.'я, по-батькові адресу потсійного місця проживання та індивідуальний ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб-платників податків та інших обов'язкових платежів.
2. Зміст та розмір основного зобов'язання, строк і порядок його виконання.
3. Опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані. При іпотеці земельної ділянки має зазначатися її цільове призначення.
4. Посилання на випуск заставної або її відсутність.

У разі відсутності в іпотечному договорі однієї з указаних вище істотних умов він вважається неукладеним. [4, с.45-46 ]

Витрати, які пов'язані зі страхуванням предмету іпотеки, збитків, які завдані з порушенням основного зобов'язання чи умов іпотечного договору, витрати на

утримання і збереження предмету іпотеки, витрати пов'язані з нотаріальним посвідчення договору іпотеки забезпечує заставадавець.

При посвідченні договору іпотеки нотаріус перевіряє предмет іпотеки на відсутність заборони на відчуження або арешту за даними Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна і перевірки відсутності податкової застави та інших застав за даними Державного реєстру застав рухомого майна. Нотаріуси також перевіряють відомості про обтяження та зміну умов обтяження нерухомого майна іпотекою, відступлення прав за іпотечним договором, передачу, анулювання, видачу дубліката заставної та видачу нової заставної. Дана перевірка здійснюється за даними Державного реєстру іпотек, держателем якого на сьогодні є Міністерство юстиції України. [4, с.53 ]

Якщо протягом терміну кредитування іпотекодавцем не виконуються зобов'язання за кредитним договором, наприклад не сплачується кредит чи відсотки за користування ним або не здійснюється страхування предмету іпотеки, іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання, тобто дострокового погашення кредиту та відсотків за користування ним, а в разі його невиконання - звернути стягнення на предмет іпотеки.

Тому, забезпеченість кредиту для банку означає наявність права для захисту своїх інтересів, недопущення збитків від неповернення зобов'язань за кредитом через неплатоспроможність позичальника. Надійність даного забезпечення безпосередньо впливає на ефективність кредитної політики та прибутковість банку.

Отже, ми можемо сказати, що сьогодні застава є найбільш ефективним способом забезпечення повернення кредиту в банківській практиці. Дотримання всіх вимог при укладенні кредитних договорів, ретельне ставлення до запропонованого забезпечення кредиту, пошук компромісних варіантів дає банку можливість зміцнити свою незалежність і тим самим зменшити кредитний ризик.

### **Література:**

1. Гриджук Д. М., Олійник В. О. //«Забезпечення кредитних зобов'язань у діяльності банків- К.: Істина, 2001. - 256 с.
2. Енциклопедія банківської справи України/ Редкол.:В.С.Стельмах (голова) та ін.-К.:Молодь, Ін Юр, 2001.-680 с.:іл.+вкл.88 с.

3. Банківська енциклопедія / С.Г. Арбузов, Ю.В. Колобов, В.І. Міщенко, С.В. Науменкова. – К. : Центр наукових досліджень Національного банку України : Знання, 2011. – 504 с. – (Інституційні засади розвитку банківської системи України).
4. Гриджук Д. М., Олійник В. О. //«Іпотека у кредитуванні:Практичні аспекти.-К.:А.С.К.,2006.-464 с.