

Н. С. Андрійшина,
завідувач сектором контролю і послідуючих перевірок
ПАТ «Брокбізнесбанк»,
Є. Ю. Майоров,
студент 5 курсу кредитно-економічного факультету магістерської програми
«Фінансування інвестиційних проектів»

ПРАВОВІ ТА ЕКОНОМІЧНІ ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕКИ В УКРАЇНІ

В статті досліджується сутність іпотеки, визначено її економічні, правові та інституційні передумови розвитку в Україні, визначено сучасні тенденції розвитку іпотечного ринку. Запропоновано низку правових та економічних заходів щодо активізації іпотечного ринку в Україні.

The article examines the nature of mortgages, its economic, legal and institutional prerequisites for Ukraine, modern tendencies of the mortgage market. A number of rights and economic measures to enhance the mortgage market in Ukraine.

У статті досліджено сутність іпотеки, визначено її економічні, правові та інституційні передумови розвитку в Україні, визначено сучасні тенденції розвитку іпотечного ринку. Запропоновано низку правових та економічних заходів щодо активізації іпотечного ринку в Україні.

Ключевые слова: залог, ипотека, ипотечный кредит, рынок ипотеки.

Key words: pledge, mortgage, mortgage, mortgage market.

Ключові слова: застава, іпотека, іпотечний кредит, ринок іпотеки.

Одним з важливих елементів фінансово-господарського механізму країн з розвинутою ринковою економікою є застава нерухомого майна — іпотека, за допомогою якої гарантується виконання фінансових та інших зобов'язань суб'єктів ринкових відносин.

Іпотека — це найважливіший фінансово-економічний інструмент ринкового господарства, який сприяє активізації інвестиційної діяльності суб'єктів підприємництва та одночасно забезпечує надійний захист інтересів кредитора. В міру поглиблення ринкових відносин в Україні сфера застосування застави нерухомості постійно розширюється. Однак, в умовах кризи, що продовжується у нашій країні, значно підвищується ризик невиконання боржником своїх зобов'язань, хоч неплатоспроможність і недобропорядність боржників існує і при стабільній економіці. Саме тому, кредитору необхідні гарантії. В усьому світі застава майна вже не одне століття — один із надійніших способів забезпечення зобов'язань і залучення іноземних інвестицій у країну.

Проблемам розвитку іпотеки в Україні завжди приділялась значна увага. Це постійно знаходить своє відображення у працях вітчизняних і зарубіжних учених, таких як Євтух О. Т. [1, 2], Красикова О. М. [3], Кручок С. І. [5], Кудрявцев В., Кудрявцева Е. [6], Любунь О. С., Кіреєв О. І., Денисенко М. П. [7], Смірнов В. В., Лукіна З. П. [11] та ін. Проте нестабільність економіки, інституційна та інфраструктурна недовершеність потребують сьогодні ґрунтовних досліджень щодо правових та економічних передумов розвитку іпотеки в Україні.

Метою статті є обґрунтування об'єктивної необхідності та умов розвитку іпотеки на Україні з визначенням основних шляхів активізації механізмів іпотечного кредитування.

Інститут іпотеки є невід'ємною складовою частиною будь-якої розвинутої системи приватного права, ще починаючи з часів Стародавньої Греції і Стародавнього Риму. Особливо роль іпотеки зростає і підвищується тоді, коли стан економіки є незадовільним. У цьому разі продумана й ефективна іпотечна система може виконати роль стабілізатора для нестабільної економіки.

Термін «іпотека» (від гр. *hypotheka* — підставка) з'явився дуже давно. Ще Плутарх у своїх працях описує дуже багато конфліктів і угод, пов'язаних з іпотечним фінансуванням. Прийнято вважати, що своїм походженням він завдячує архонту Солону (одна з найвищих посадових осіб

ряду античних міст з демократичним устроєм) та був пов'язаний із забезпеченням відповідальності боржника перед кредитором певними земельними ділянками. Того часу в Афінах заставним забезпеченням виступала особистість боржника, якому у випадку невиконання вимог загрожувало рабство. На межі земельної ділянки, яка належала боржнику, кредитор встановлював спеціальний стовп із надписом про те, що це майно виступає забезпеченням його претензії на визначену суму. На цьому стовпі також відмічалися усі борги власника землі. Такий стовп отримав назву «іпотеки», а саме слово у переносному значенні стало застосовуватися для визначення застави. При цьому, іпотека не перешкоджала заставленому майну переходити від одного власника до іншого, оскільки забезпеченням виступала не сама особа, а її майно.

У подальшому для запису операцій з майном, яке виступало забезпеченням, стали використовувати особливі книги, які називалися іпотечними. Вже у стародавній Греції забезпечувалась гласність (транспарентність), яка дозволяла будь-якій зацікавленій особі безперешкодно пересвідчитися про стан певної земельної власності.

Новий поштовх до розвитку інституту іпотеки отримав у Римській імперії, де іпотека встановлювалась не лише на земельну ділянку, але і на все майно боржника. У I ст. н. е. на теренах Римської імперії створювалися перші іпотечні установи, які видавали кредити під заставу майна приватним особам, а в II ст. н. е. було запроваджене особливе законодавство для установ, які виконували функції іпотечних банків і діяли поряд з іншими кредитними установами — прообразами ощадних кас та асоціацій.

Іпотека протягом досить короткого проміжку часу еволюціонувала від фідусії (від лат. *fiducia* — угода, заснована на довірі) до прогресивнішої форми — пігнуса (від лат. *pignus* — неформальна застава) і далі — до застави. Наступним етапом стало становлення класичного інституту іпотеки, зумовлене зміною соціально-економічних умов того часу: послабленням рабовласницького господарювання та масовою передачею землі орендарям. Майно залишалося у власності боржника, а кредитор мав право на компенсацію залишку боргу з коштів від продажу з торгів заставленого майна. Спочатку нова форма застави поширювалася лише на знаряддя праці, які орендарі з об'єктивних причин не мали змоги передати власникам земель (латифундистам). Пізніше в іпотеку стала передаватися й нерухомість.

Початком розвитку іпотеки та іпотечного кредитування в Україні вважається друга половина XIX століття, коли після селянської реформи 1861 р. царський уряд підготував до публікації Положення про міські громадські банки (1862 р.). Через 10 років почав діяти загальнодержавний закон про порядок відкриття кредитних установ земствами (17.05.1872 р.) та Загальні правила про порядок заснування кредитних установ приватними особами (31.05.1872 р.) [3].

Першу не лише в Україні, а й в усій Російській імперії установу іпотечного кредиту було відкрито у 1864 р. — Товариство поземельного кредиту для Херсонської губернії (з 1871 р. — Херсонський земський банк). Основний капітал у 100 тис. крб. становила надана урядом позичка. Згідно із статутом цього банку, який у 1871 р. уряд рекомендував як зразок «при підготовці статутів кредитних установ довготермінового кредиту», дія новоствореної кредитної установи поширювалася на Херсонську, Катеринославську, Таврійську і Бессарабську губернії, тобто на всю сучасну Південну Україну і Молдову. Позичка під заставу маєтку, розміром не менш як 50 десятин (1 дес. = 1,0954 га), надавалася на максимальний термін 34 роки і 11 місяців при 6,75 % річних. Платежі процентних внесків здійснювалися кожне півріччя. Прострочення породжувало пеню у розмірі пеню розміром 1 % за місяць. При заборгованості у платежах більш як 6 місяців маєток виставлявся на продаж з аукціону, що відбувався у приміщенні правління банку або окружного суду.

Іншою установою іпотечного кредиту, що виникла невдовзі після скасування кріпосного права, було Товариство взаємного поземельного кредиту. Оголосивши про початок своєї роботи в 1866 р. у Петербурзі, це товариство швидко поширило свою діяльність майже на всі, у тому числі й українські, губернії європейської частини країни. Товариство взаємного кредиту створювалося з метою подання фінансової допомоги великим землевласникам. Звідси зрозумілою є всіляка підтримка урядом цієї кредитної установи. Однією з характерних рис цього товариства було те, що уряд час від часу дозволяв йому під свої гарантії випускати 5-процентні облігації на кілька мільйонів рублів. Це давало можливість періодично поповнювати обігові кошти, потреба в яких постійно зростала через нездатність значної частини дебіторів розрахуватися з боргами навіть за умови видачі позички на 56 років.

Упродовж 70—80-х років XIX ст. в Україні практично завершилося становлення іпотечного кредиту в ринковому його розумінні: 4 травня 1871 р. був затверджений статут Харківського земельного банку, який, на відміну від Херсонського, таки став зразком для інших ак-

ціонерних земельних банків. Через рік (08.04.1872 р.) розгорнув свою діяльність Полтавський земельний банк. Дещо пізніше (27.02.1905 р.) почав функціонувати Київський і Бессарабсько-таврійський земельні банки. Крім акціонерних, за ініціативою уряду було прийняте рішення про заснування державних Селянського (1882 р.) і Дворянського (1885р.) земельних банків. Суттєво перебудував свою роботу і створений у 1860 р. Державний емісійний банк, підтримавши наприкінці XIX ст. ідею формування у сільській місцевості широкої мережі дрібних кредитних товариств [3].

Розвиток іпотеки в Україні продовжувався лише до 1917 року, у той час була ліквідована приватна власність на землю та засоби виробництва та було скасовано правовий поділ майна на рухоме та нерухоме, отже іпотека як правовий інститут втратила своє значення. Новий правий режим функціонування іпотеки в Україні було розпочато з прийняттям 2 жовтня 1992 року Закону України «Про заставу» [9], та вдосконалено з 1 січня 2004 року, з прийняттям нового Закону України «Про іпотеку» [10].

Виходячи з наведеного незначного опису історії ми можемо бачити, що іпотека завжди виступала і виступає досі як спосіб забезпечення і є складним юридичним і соціальним явищем. Весь час свого існування вона тією чи іншою мірою пов'язана з процесом кредитування, що є визначальною особливістю даного явища, і вимагає з'ясування сутності і специфіки іпотечного кредитування саме через інститут іпотеки.

Іпотека в сучасному визначенні — це спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за яким нерухоме майно, що є предметом застави, залишається у заставодавця або в третьої особи. А якщо більш детально звертатись до ст. 1 Закону України «Про іпотеку», то можна дати ще більш широке визначення, за яким іпотека — вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право, в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання, одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом.

Визначення іпотеки є також у Цивільному кодексі України, але воно певною мірою не збігається з приведеним вище визначенням іпотеки. Відповідно до ст. 575 Цивільного кодексу [11], іпотека — це застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи.

Таким чином, два названі вище нормативні акти по-різному тлумачать поняття іпотеки: в одному випадку, власника майна, який передає його в рахунок забезпечення виконання зобов'язання, називають іпотекодавцем, а в другому — заставодавцем; в одному випадку предмет іпотеки знаходиться у володінні та користуванні іпотекодавця, в іншому — тільки у володінні; термін «іпотека» використовується і як термін «застава».

На нашу думку, іпотека — це спосіб забезпечення зобов'язань, при яких кредитор придбає право у випадку невиконання боржником зобов'язань отримати задоволення за рахунок вартості заставного об'єкту переважно перед іншими кредиторами.

З економічної точки зору, іпотека — це спосіб залучення фінансових ресурсів для розвитку матеріального виробництва та невиробничої сфери. Вона забезпечує господарський обіг майнових прав на об'єкти нерухомості у випадках, коли інші форми відчуження (купівля-продаж, обмін та інше) економічно або юридично недоцільні. Іпотека сприяє відриву фіктивного капіталу від реального виробничого капіталу шляхом випуску первинних, вторинних та третинних заставних, обіг яких може перевищувати вартість об'єкту нерухомості, що забезпечує зобов'язання. В той же час залучені грошові кошти за рахунок вторинного ринку заставних дає можливість у певній мірі знизити ризик кредиторів.

В Україні розрізняють п'ять загальноприйнятих схем іпотечного кредитування, сутність яких залежить від виду іпотеки, яка при цьому використовується:

Іпотечне кредитування для придбання житла на вторинному ринку.

Кредит на купівлю нерухомості на первинному ринку у фірм-забудовників.

Іпотечні кредитні програми, що розраховані на окремі категорії населення, наприклад, за програмою Фонду сприяння молодіжному будівництву.

Кредити під забезпечення нерухомістю, яке не являється житлом. Тобто, це кредитування фізичних і юридичних осіб — резидентів України для розвитку бізнесу, особистих потреб тощо, при якому заставою виступає власна нерухомість.

Схема, яка передбачає здійснення банками житлового іпотечного кредитування на стандартизованих умовах, визначених Державною іпотечною установою, що потім дозволяє цим банкам рефінансувати видані кредити в зазначеній установі.

Якщо охарактеризувати сучасний стан ринку іпотечного кредитування, то можна відмітити, що у першому кварталі 2010 року він знаходився в стані глибокого застою. За перших два місяці нового року ділова активність істотно знизилася. У цьому, немає нічого незвичайного — у січні й лютому на ринку нерухомості традиційний спад ділової активності. Але річ у тому, що вона і до того була набагато нижче за звичні рівні минулих років. Проте в останній декаді кварталу відбувається деяке пожвавлення ринку. Але наслідки цього пожвавлення будуть помітні вже в II кварталі 2010 року.

Інформаційно-аналітичні матеріали Української національної іпотечної асоціації [13] свідчать про те, що така ж ситуація спостерігається і на ринку житла, де позначилися нові тенденції: впав попит на тісні морально і фізично застарілі однокімнатні квартири (йдеться про відносні показники), (рис. 1).

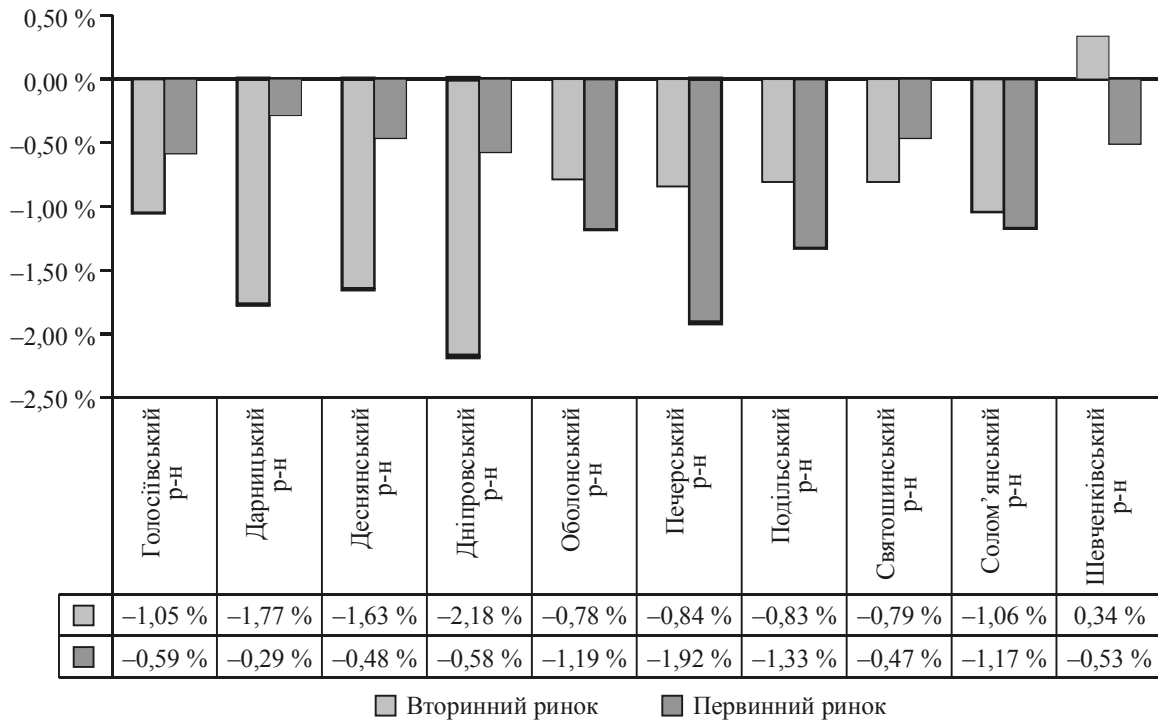


Рис. 1. Індекс вартості житла на вторинному ринку нерухомості (на останню дату місяця), \$/кв. м [13]

Ті, у кого є гроші, орієнтуються на житло досить високої якості. Ці процеси зафіксувала і статистика: при загальному зниженні числа заявок на покупку, зросла кількість заявок на покупку якісного житла.

Різка розбіжність між цінами попиту і пропозиції при цьому, на жаль, не зменшилася, а в окремих сегментах ринку навіть зросла. Покупці в своїх заявках зазвичай вказують ціни, які істотно нижче ринкових; продавці ж частенько вказують ціни, які істотно вище ринкових.

Реалії ринку є такими, що продати без зниження цін маленькі за площею, фізично і морально застарілі квартири все важче і важче. Судячи по заявках на купівлю, ринок пожвавиться за умови, що ціна однокімнатної квартири буде приблизно 30—40 тис. дол. США. Аргументи ріелтерів про необхідність взаємних поступок нерідко відкидаються як продавцями, так і покупцями.

У загальному підсумку за перші три місяці 2011 року середня вартість квадратного метра житла в столиці на первинному ринку знизилась на 0,53 %:

У однокімнатних — на 2,5 %;

У двокімнатних — на 4,0 %;

У трикімнатних — на 5,0 %;

У багатокімнатних — на 3,3 %.

Ринок нерухомості Києва є найбільш динамічним і інформативним і дає розуміння тих тенденцій, що існують на ринку нерухомості України.

Протягом усього 2010 року загальний обсяг іпотечного портфелю банків скорочувався, на жаль, початок 2011 року не приніс позитивних змін у даному процесі. За перші 3 місяці загальний іпотечний портфель банків скоротився ще на 3,2 %.

Що стосується кількісної характеристики іпотечного портфелю, то за I квартал 2011 року вона змінилася на 1,8 % у бік зменшення (рис. 2).

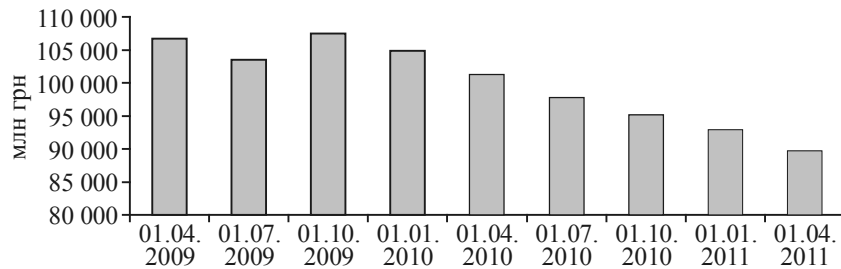


Рис. 2. Обсяги заборгованості за іпотечними кредитами у 2009—2011 роках, млн грн [13]

Що стосується кількісної характеристики іпотечного портфелю банків, то тут також нічого нового не трапилось. Боржники продовжують сплачувати за своїми кредитами, і за перші 3 місяці 2011 року закрили ще 1,3 % кредитів від загальної кількості. В абсолютному значенні цей показник становить 5 508 кредитів (рис. 3).

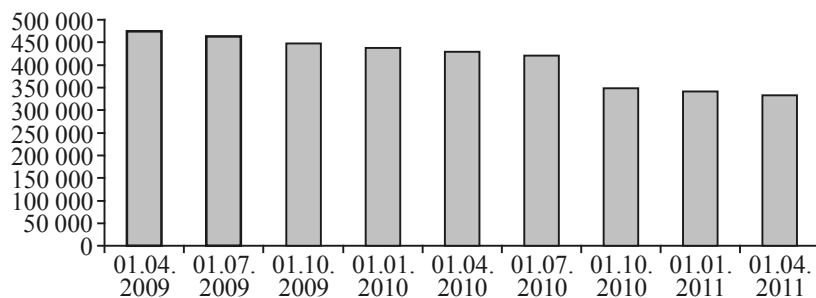


Рис. 3. Кількість іпотечних кредитів у 2008—2010 роках [13]

Станом на 1 квітня 2011 року середні розміри заборгованості по іпотечним кредитам на балансах банків дорівнюють:

- кредити на купівлю житла — 273,3 тис. грн;
- кредити на споживчі цілі — 218,7 тис. грн;
- кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва — 418,1 тис. грн;
- рефінансування — 304,4 тис. грн;
- кредити на купівлю земельної ділянки — 662,2 тис. грн;
- кредити на комерційні цілі під заставу житла — 711,5 тис. грн.

Склад основних банків — іпотечних кредиторів залишився незмінним: Укрсиббанк — 18,4 %; Райффайзен Банк Аваль — 12,1 %; Укрсоцбанк — 11,5 %; ОТП банк — 11,4 %; Надра банк — 6,9 %.

Частка TOP-5 у I кварталі 2011 року складає 60,3 %, тоді як у I кварталі 2009 року цей показник сягав 59,96 %.

I кварталі 2011 року лідером за обсягами скорочення заборгованості став Райффайзен Банк Аваль — клієнти банку погасили 6,3 % від загального обсягу заборгованості банку.

На TOP-5 регіонів припадає 62 % обсягів іпотечних кредитів, у TOP-10 областях сконцентровано 77 % загального іпотечного портфелю банків. Аналогічні показники станом на IV квартал 2011 року становили 59,4 % і 75,6 % відповідно, тобто ми бачимо, що у I кварталі 2011 року відбулися незначні зміни концентрації іпотечного кредитування у TOP-10 областях.

Розподіл іпотечного портфелю за кількісним параметрам характеризується більшою збалансованістю та меншим рівнем концентрації. TOP-5 областей видали 40,7 % від загальної кількості іпотек, TOP-10 — 61,7 % відповідно.

Що стосується процесу реструктуризації в іпотечній сфері, то станом на 1 квітня 2011 року було реструктуризовано близько 19,2 % від загальної кількості іпотечних кредитів.

Такий малий приріст кількості реструктуризованих кредитів за останні 3 місяці (станом на 1 січня 2011 року цей показник складав 18,7 %) в сукупності із скорочення обсягів проблемної заборгованості, свідчить про те, що економічна ситуація в Україні стабілізу-

ється і навіть покращується. Про це навіть свідчить зменшення рівня безробітного населення. Тобто знову з'являється платоспроможне населення, яке в змозі обслуговувати свої борги перед банками. Звісно до рівня 2007—2008 років ще далеко, але перші кроки вже зроблені.

Станом на 1 квітня 2010 року в Україні іпотечні кредити видавало вже більше 20 банків на таких умовах:

Кредити видаються на купівлю житла на первинному і на вторинному ринках.

Валюта кредиту — гривня (відповідно до Закону №1533-VI «Про внесення змін до деяких законів України з метою подолання негативних наслідків фінансової кризи» [46], яким було обмежено валютне кредитування).

Але вже з'являються банки, які починають видавати кредити в іноземній валюті — наприклад, Сбербанк Росії пропонує іпотечні кредити в російських рублях.

Строк кредитування коливається від півроку до 20 років. Розмір першого внеску коливається в межах від 10 % до 60 %. Одноразова комісія за відкриття рахунку складає 0,3—3 %. Мінімальна річна ставка у гривні складає 8,8 %, максимальна — 25,25 %. Застосовуються як аннуїтетна, так і класична схеми погашення.

Також у деяких банках використовується щомісячна комісія, розмір якої коливається в межах 0,48 % до 0,6 %. Що стосується медіанних ставок, то в доларах та євро вони залишились незмінними — 16 % і 15,7 % відповідно. Медіанна ставка у гривні складає 24,5 % (рис. 4).

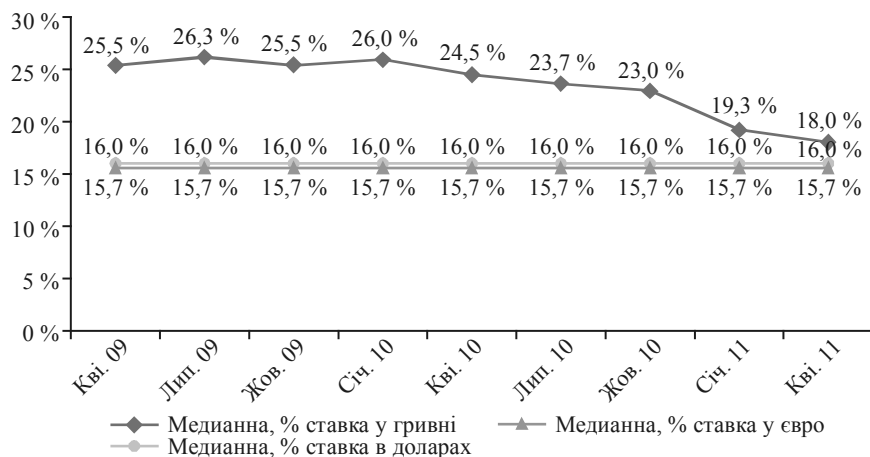


Рис. 4. Історія зміни медіанних процентних ставок у гривні, доларах та євро, % [13]

Зважаючи на поточні тенденції та економічну і політичну ситуації в країні, Українська національна іпотечна асоціація припускає, що у 2010 року іпотечний портфель банків буде і надалі скорочуватися, але меншими темпами ніж у 2009 — 1—2 % за квартал. Вже зараз ми можемо спостерігати, що все більше банків починають видавати іпотечні кредити.

Не дивлячись на певні успіхи, є сьогодні ряд факторів, які не дають можливості всебічно розвиватися ринку іпотечного кредитування в Україні. У першу чергу це:

- відносно високі процентні ставки за іпотечними кредитами та наявний низький рівень доходів населення;
- істотні ризики, на які наражаються банки під час здійснення іпотечного кредитування, що зумовлені:
 - низьким рівнем розвитку законодавчої бази, її неадекватністю завданням розвитку системи іпотечного кредитування (особливо у житловій сфері) та соціально-економічною нестабільністю у країні, рівнем розвитку житлового ринку, наявністю недостатнього платоспроможного попиту на іпотечні кредити, повільними темпами впровадження бюро кредитних історій, що підвищує кредитний ризик;
 - відсутністю у банків ресурсів необхідних обсягів і необхідної строкості, що підвищує ризик ліквідності;
 - відсутністю ефективного механізму встановлення плаваючих відсоткових ставок за іпотечними кредитами, що, до того ж, зумовлює їх збільшення і сприяє виникненню ризику зміни процентної ставки.

- макроекономічні негативні фактори: слабкий розвиток ринку нерухомості виробничого призначення, відсутність ринку землі: де-юре в сільській місцевості і де-факто в містах, постійно зростаючі високі ціни на нерухоме майно, відсутність системи страхування життя і працездатності позичальників, відсутність фондового ринку, кадрові проблеми тощо.

Провівши дослідження, ми приходимо до висновку, що для створення ефективної системи іпотечного кредитування в Україні необхідно здійснити комплекс спеціальних заходів, що передбачають:

- зміни у нормативно-правовій базі, яка забезпечує функціонування системи іпотечного кредитування, у першу чергу, що стосується земельного законодавства, а саме у частині впровадження спрощеної схеми оформлення іпотеки землі та забезпечення захисту прав кредиторів за умови не виконання позичальником умов кредитного договору;

- налагодження повноцінної діяльності Державної іпотечної установи. Це можна зробити шляхом перерозподілу частини державних субсидій у юридично збільшений статутний фонд організації, розміщення запланованих до випуску облігацій установи не у банківському секторі, а серед недержавних пенсійних фондів, страхових компаній, інститутів спільного інвестування та інших фінансових установ, або ж, перетворивши їх на єврооблігації. Потребують змін і умов кредитування за стандартами Державної іпотечної установи. Це стосується жорстких вимог з обслуговування боргу позичальником, які навіть через незначне порушення можуть змусити банк викупити іпотечний кредит у Державної іпотечної установи;

- мінімізацію впливу цінового ризику, шляхом його розподілу з використанням плаваючих відсоткових ставок за іпотечними кредитами, які розраховуються на базі об'єктивних ринкових індикаторів;

- забезпечення публічної та надійної системи реєстрації прав на нерухомість та їх обтяжень за сучасними технологіями;

- забезпечення рівних конкурентних умов для професійних учасників фінансового ринку та невторчання держави в ринкові процеси у якості первинного іпотечного кредитора;

- налагодження діяльності бюро кредитних історій, що дало б змогу зменшити кредитний ризик;

- стимулювання державою зниження процентних ставок, у тому числі, шляхом впорядкування системи державного субсидування житлового будівництва і її переорієнтації на субсидування процентних ставок за житловими іпотечними кредитами;

- створення механізмів, що передбачають зменшення ролі Державної іпотечної установи в процесі підтримки ліквідності іпотечних кредиторів, що має відбуватись по мірі розвитку інституційних інвесторів (недержавних пенсійних фондів, інститутів спільного інвестування та страхових компаній). За наявності сформованого власного капіталу така установа в подальшому може бути перетворена на організацію, яка здійснюватиме гарантування розрахунків з інвесторами по іпотечним цінним паперам тощо.

Таким чином, для розширення можливостей національного іпотечного ринку передбачається низка традиційних, для світової історії розвитку даного виду кредитних відносин, заходів, що передбачають лібералізацію законодавства у цій сфері, впровадження адекватної системи захисту банків від боржників і створення повноцінного ринку іпотечних цінних паперів. І лише після реалізації цих заходів можна бути стверджувати про появу повноцінної загальнонаціональної іпотечної системи.

Література

1. *Євтух А. Т.* Іпотека: творця й практика. — Луцьк: Медиа, 1999. — 467 с.
2. *Євтух О. Т.* Іпотека — механізм ефективного використання ресурсів. — Луцьк: Волинська обласна друкарня, 2001. — 316 с.
3. З історії іпотечного кредитування в Україні / Красикова О.М. // Фінанси України. — 1998. — №4. — С. 94—104.
4. Земельний кодекс України: Прийнято 25 жовтня 2001 року №2768 —III.
5. *Кручок С. І.* Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. — К.: Урожай, 2003. — 208 с.
6. *Кудрявцев В., Кудрявцева Е.* Основы организации ипотечного кредитования. — М.: Высшая школа, 1997. с. — 42—47.
7. *Любунь О. С., Кірєєва О. І., Денисенко М. П.* Іпотечне кредитування: Навчальний посібник. — К.: Центр навчальної літератури, 2005. — 392 с.

8. Про власність: Закон України від 07.02.91р. № 697 — XII.
9. Про заставу: Закон України від 02.10.92р. № 2654 — XII.
10. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р.
11. *Смирнов В. В., Лукина З. П.* Ипотечное жилищное кредитование. — М.: Издательский дом «Аудитор», 1999. — 72с.
12. Цивільний кодекс України: Офіційний текст / Міністерство юстиції України. — К.: Юрінком Інтер, 2003. — 464 с.
13. Стан іпотечного ринку України у I кварталі 2011 р. Прес-реліз Української національної іпотечної асоціації [Електронний ресурс]. — Доступно з: <<http://www.unia.com.ua>>.

Статтю подано до редакції 15.06.11 р.

УДК 336.77:332.2(043.3)

Н. П. Баріда,
канд. екон. наук,
старший викладач кафедри банківської справи,
ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»

КООРДИНАЦІЯ СПІВПРАЦІ БАНКІВ ТА ОЦІНОЧНИХ КОМПАНІЙ У ПРОЦЕСІ УПРАВЛІННЯ КРЕДИТНИМ РИЗИКОМ

В статті основне увагу приділено дослідженню ролі оціночних компаній та об'єктивності оцінки вартості застави в процесі управління кредитним ризиком банку. Автором визначено основні напрями координації співпраці банків та оціночних компаній, проаналізовано діючу процедуру взаємодії банків та оцінювачів, запропоновано удосконалений механізм співпраці банків та оціночних компаній.

Ключевые слова: залог, оценка стоимости залога, кредитный риск банка, механизм сотрудничества банков и оценочных компаний.

In the article the main attention is paid to the role of evaluative research companies and objective valuation of collateral in the credit risk of the bank. The author defines the main directions of cooperation between banks and coordination of value companies, analyzed current procedure of interaction of banks and appraisers, proposed an improved mechanism of cooperation of banks and appraisal companies.

Key words: collateral, valuation of collateral, credit risk, the mechanism of cooperation between banks and appraisal companies.

У статті основну увагу приділено дослідженню ролі оціночних компаній та об'єктивності оцінки вартості застави в процесі управління кредитним ризиком банку. Автором визначено основні напрями координації співпраці банків та оціночних компаній, проаналізовано діючу процедуру взаємодії банків та оцінювачів, запропоновано удосконалений механізм співпраці банків та оціночних компаній.

Ключові слова: застава, оцінка вартості застави, кредитний ризик банку, механізм співпраці банків та оціночних компаній.

Застава покликана захищати інтереси кредитора на всіх етапах процесу кредитування: від прийняття ризику, де застава виступає передумовою видачі кредиту та береться до уваги при розрахунку резерву під можливі втрати за виданими кредитами, зменшуючи своєю вартістю величину сформованого резерву, до ймовірнісної реалізації ризику, де застава слугує джерелом задоволення вимог кредитора. Одним із найвагоміших факторів кредитного ризику в сучасних умовах є ризик об'єктивної оцінки вартості предмету застави. Адже, ризик зміни вартості застави став головною причиною зростання обсягу банківських резервів під видані кредити та понесених у зв'язку з цим колосальних збитків у банківському секторі.

Питання ролі застави у кредитному процесі досліджують Д. Гриджук, О. Олійник й ін. Юридичні аспекти застави є предметом вивчення С. Андросова, Т. Дяченко, Д. Мальцева та ін. Над даними проблемами працюють і такі іноземні вчені, як: І. Балабанов, Н. Валенцова, Дж. Долан, Б. Едвард, С. Кабушкін, Г. Коробова, О. Лаврушин, О. Лобанов, Г. Марковіц, Ю. Масленченков, Е. Морсман, П. Роуз, Дж. Сінкі, Дж. Хорн, П. Уокер та ін. У зв'язку із ак-