

Науково-
практичний
журнал

Українське комерційне право

№2, 2002

Правові питання
становлення
іпотеки в Україні

Редакційна рада:

Валентина Данішевська,
Джастін Холл, Дарел Браун,
Андрій Волков,
Геннадій Семенов

Науковий редактор:

Павло Кулинич

Редактор:

Анатолій Осауленко

Відповідальний секретар:

Ольга Макара

Відгуки та пропозиції просимо надсилати за адресою:

Україна, 01004, Київ,
вул. Шовковична, 42-44,

Центр комерційного права

тел.: +38 (044) 490-65-75

факс: +38 (044) 490-65-74

E-mail: clc@clc.com.ua

Web-site:

www.commerciallaw.com.ua

Зміст |

Павло Кулинич

Іпотека в Україні: на шляху з минулого в майбутнє
(замість передмови) 3

Степан Кручок

Передумови та перспективи розвитку іпотеки
в Україні 15

Віктор Заяць

Земельний банк -"за" і "проти" 23

Володимир Носік

Проблеми формування правового інституту
іпотеки землі в Україні 31

Сергій Юргелевич

Деякі порівняльні аспекти зарубіжного іпотечного
законодавства та проекту Закону України "Про
іпотеку" 39

Роман Корінець

Деякі проблеми розвитку іпотечного кредитування
сільського господарства 49

Олександр Драніковський, Ірина Іванова

Оцінка нерухомості при іпотечному
кредитуванні 59

Уільям Валетта

Управління нерухомим майном як фінансовим
активом - елемент, якого бракує земельній
реформі в Україні 69

П. Кулинич,

*старший науковий працівник Інституту держави і права
ім. В.М. Корецького НАН України, кандидат юридичних наук*

Іпотека в Україні: на шляху з минулого в майбутнє (замість передмови)

Перші десять років в історії незалежної України (1991-2001 рр.) з повною впевненістю можна порівняти з тим періодом в економічній історії країн Західної Європи, який отримав назву етапу первісного накопичення капіталу. При всіх відмінностях між названими періодами вітчизняної та західноєвропейської історії їх еднають, принаймні, дві важливі спільні риси. Перша з них полягає в тому, що і в Західній Європі XVII-XVIII століть, і в Україні 90-х років XX століття відбувалося формування рушійної сили ринкової економіки - "критичної маси" підприємців, в руках яких зосереджені великі матеріальні ресурси, перш за все нерухомість виробничого призначення. Друга риса зводиться до того, що накопичення виробничого капіталу та його включення в систему ринкових відносин обумовило необхідність правового закріплення правил гри учасників ринкових відносин. Найбільш яскравим уособленням такого встановлення ринкових правил гри в Західній Європі є Цивільний кодекс Франції (Кодекс Наполеона) 1801 р. В Україні такі правила закріплені в новому Цивільному кодексі України, який, як передбачається, набуде чинності 1 січня 2003 р., та в новому Земельному кодексі України, який діє з 1 січня 2002 р.

Прийняття нових Цивільного та Земельного кодексів України означає перехід юридичного Рубікону в становленні ринкової економіки в нашій країні. До прийняття цих кодексів однією з основних проблем проведення ринкових трансформацій в Україні була проблема допустимих параметрів приватизації економіки та доцільних меж функціонування права приватної власності у виробничій сфері країни. Після прийняття цих кодексів зазначена проблема трансформується у проблему забезпечення реалізації закладеного у них потенціалу права приватної власності на нерухоме майно, створення умов для повноцінного, ефективного функціонування приватної власності у сфері виробничих відносин.

Реалізація потенціалу приватної власності здійснюється шляхом реалізації суб'єктами права приватної власності повноважень щодо володіння, користування та розпорядження

об'єктами цього права. Тому з набуттям чинності новими Цивільним та Земельним кодексами України в епіцентрі правового забезпечення ринкових трансформацій виробничої сфери нашої країни постають проблеми формування правового поля, сприятливого для здійснення власниками виробничих об'єктів наданих їм законом повноважень щодо використання таких об'єктів для виробничих потреб, а також для розпорядження ними шляхом укладення цивільно-правових угод (продажу, міни, передачі в оренду, заставу тощо).

Важливе місце у системі цивільно-правових угод, які укладаються суб'єктами підприємницької діяльності, посідає застава належного їм на праві власності нерухомого майна: будівель, споруд, цілісних майнових комплексів підприємств чи їх відокремлених підрозділів, а також земельних ділянок. Застава нерухомого майна (іпотека) є ефективним засобом забезпечення зобов'язань, в першу чергу позичальника перед кредитором, і в більшості випадків здійснюється за участю посередника - банківської чи іншої фінансової установи.

Як свідчить світовий досвід розвитку іпотечного кредитування, найчастіше такою установою виступає спеціалізований іпотечний (земельний) банк. Іпотечні банки є важливим елементом фінансової інфраструктури ринкової економіки. Їх поява обумовлена необхідністю створення для господарюючих суб'єктів умов для залучення кредитних ресурсів банків під заставу нерухомого майна з метою розширення та підвищення ефективності здійснюваної ними виробничої та іншої діяльності.

Слід відмітити, що Україна має власний досить цікавий досвід функціонування іпотечних установ, які були представлені земельними банками. Особливістю діяльності земельних банків було надання кредитних ресурсів виробникам сільськогосподарської продукції, головним чином під заставу сільськогосподарських угідь як найбільш цінного виду нерухомості.

Поява земельних (іпотечних) банків в Україні припадає на середину XIX століття і пов'язана з відміною кріпосного права та створенням кращих умов для розвитку ринкових відносин у сільському господарстві. Першою в нашій країні установою іпотечного кредитування було відкрите у 1864 р. Товариство поземельного кредиту для Херсонської губернії, яке в 1871 р. було перетворене в Херсонський земський банк. Відповідно до свого статуту банк надавав позички під заставу маєтків розміром не менше 50 десятин (приблизно 55 га) на максимальний строк 34 роки і 11 місяців при 6,75 річних. Протягом другої половини XIX століття в Україні сформувалася мережа земельних банків. Так, у 1871 р. був створений Харківський земельний банк, у 1972 - Полтавський земельний банк, у 1905 - Київський та Бессарабсько-Таврійський земельні банки.

Важливою віхою у формуванні іпотечного кредитування в Україні, яка входила до складу Російської імперії, стало створення в 1882 р. Селянського земельного банку, основним завданням якого було надання кредитів дрібним сільськогосподарським товаровиробникам - селянським господарствам. Се-

лянський земельний банк був створений відповідно до закону Російської імперії "Для полегшення селянам усіх категорій купівлі землі", прийнятого 18 травня 1882 р. Зазначеним законом був встановлений максимальний розмір позички, який при общинному землеволодінні становив 125 крб на кожну особу чоловічої статі, а при подвірному - 500 крб на кожного домогосподаря. Позички надавались на два строки: 24,5 року і 34,5 року. Селянський банк відіграв помітну роль в перерозподілі та формуванні земельної власності селянських господарств. Так, протягом 1883-1915 рр. банк видав селянам України 113692 кредити під заставу землі. За рахунок цих кредитів селянами було придбано у власність 4038914 десятин землі, що становило близько 20 % загальної площі орних земель України. При цьому переважну більшість кредитів (81,7%) отримали індивідуальні землевласники. Другими за кількістю отриманих кредитів під заставу землі були товариства, що утворювалися для купівлі поміщицьких земель єдиним масивом (17,6%). Сільські громади (общини) отримали лише 0,7% наданих Селянським земельним банком позичок, на які, щоправда, було придбано 437123 десятин землі (13,8% усієї площі).

Слід відмітити, що ступінь зацікавленості селян в отриманні кредитів для придбання землі з одночасною передачею їх в заставу в якості забезпечення повернення наданого Селянським банком кредиту в різних регіонах України істотно відрізнялась. Найчастіше послугами банку користувалися селяни Лівобережної України, де було надано 54749 позичок. Далі йшли землероби Правобережної України - 43459 позичок. Найменший інтерес до отримання кредиту від Селянського земельного банку проявили селяни Півдня України - 15474 позички, що обумовлено низькими цінами на землю та легшим доступом до них в цьому малозаселеному в ті часи регіоні нашої країни¹. Крім Селянського, в 1885 р. був створений і діяв Дворянський земельний банк, завданням якого було надання кредитів потомственным дворянам під заставу маєтків.

Проведена в 1917-1920 рр. націоналізація земельного фонду України та встановлена в законодавчому порядку заборона на укладення угод щодо відчуження земельних ділянок, у тому числі і шляхом передачі їх у заставу, зумовили припинення в нашій країні діяльності іпотечних банків. У цей же період були націоналізовані всі великі і середні промислові та інші підприємства, банки, а із згоранням у кінці 20-х років нової економічної політики (НЕПу) практично припинила своє існування і застava неземельної нерухомості. Тим самим було завдано великої шкоди правовій культурі іпотеки в нашій країні, яка сформувалася протягом другої половини XIX-початку XX століття. Після того, як іпотека опинилась "поза законом", в Україні практично зникла ціла сфера соціальної, економічної, правової та іншої діяльності, пов'язаної з обслуговуванням іпотечних відносин. Було скасоване відповідне законодавство та ліквідовані всі іпотечні інституції. Навчальні заклади припинили підготовку спеціалістів з питань застави нерухомого майна.

¹ Краснікова О.М. Ретроспектива зародження іпотечного кредиту в Україні//Економіка АПК.- 1998.- № 1.

Різко зменшилася кількість наукових досліджень даної проблеми. Як наслідок, значна частина українського суспільства через погану поінформованість негативно ставиться до самого інституту іпотеки, зокрема до застави землі.

У 90-х роках ХХ століття, після прийняття Закону України "Про заставу" (1992), проведення в 1992-1998 рр. роздержавлення та приватизації частини земельного фонду та запровадження ринкових механізмів у регулювання земельних та інших майнових відносин, у нашій країні знов актуальним стало питання про необхідність створення організаційних та правових засад застави землі та іншого нерухомого майна. Даний номер часопису "Українське комерційне право" повністю присвячений актуальним питанням відродження, становлення та розвитку іпотеки в Україні.

У статті С. Кручка "Передумови та перспективи розвитку іпотеки в Україні" аналізується стан економічних та правових передумов формування системи цивілізованих іпотечних відносин як настійної потреби дальшого розвитку економіки. У статті відзначається наявність сприятливих економічних передумов для розвитку іпотеки, зокрема таких як стабільність цін, стабільність обмінного курсу національної валюти та наявність ознак загального економічного зростання. Однак, як вірно зазначає С. Кручок, лише стійка тенденція поступального розвитку української економіки та довгострокова стабілізація гривні сприятимуть розвитку іпотеки в Україні.

Аналізуючи правові передумови розвитку іпотеки, автор статті висловлює думку про те, що ними мають бути: наявність правових гарантій приватної власності на нерухоме майно; забезпечення правової єдності земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і багаторічних насаджень; права безпека іпотеки; правове регулювання організації та діяльності іпотечних установ (банків, компаній тощо). Далі, аналізуючи законодавчі реалії України і в цілому позитивно оцінюючи їх, С. Кручок водночас відмічає наявні законодавчі проблеми, які стримують розвиток іпотеки. Зокрема, висвітлюючи питання стану правової безпеки іпотечних відносин, він аргументує необхідність створення ефективної системи державної реєстрації нерухомого майна та пов'язаних з ним прав власності і обов'язків, а також введення чітких правових норм примусової реалізації заставленого майна. Це, на його думку, саме ті питання, які мають бути вирішені в першу чергу на законодавчому рівні.

У статті аналізується також світовий досвід здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та аргументується доцільність запровадження в Україні так званого середньоевропейського типу поземельної книги. Поземельна книга середньоевропейського типу тісно пов'язана з кадастром, але в організаційному відношенні є окремим реєстром. Рішення про права на нерухомість є настільки важливим для фізичних та юридичних осіб, що ведення поземельних книг у європейських країнах передано у відання судів, тоді як питання, пов'язані з кадастром і землевпорядкуванням, знаходяться у віданні інших установ.

Виятково важливим для України автор статті вважає створення правових підстав для організації і діяльності іпотечних установ, оцінки заставленого нерухомого майна та порядку емісії та погашення іпотечних облігацій. Оцінюючи в цілому готовність нашої держави до запровадження ефективної системи іпотечних відносин, С. Кручок робить висновок про те, що в даному відношенні нерозв'язаних проблем поки що значно більше, ніж досягнутих позитивних результатів.

Надзвичайно цікавою, полемічною є стаття **В. Заяця "Земельний банк - "за" і "проти"**. Відзначаючи важливість питання про створення в Україні земельного банку, тобто банку, який би спеціалізувався на наданні кредитів під заставу землі, автор статті ставить під сумнів доцільність створення такого банку найближчим часом. По-перше, як він вважає, якщо головною метою створення земельного банку було б фінансове забезпечення набуття селянами права власності на землю, то потреба в ньому не є актуальною, оскільки селяни набувають це право безоплатно (через паювання землі), а не шляхом викупу. Відповідно неактуальною в сучасних історичних умовах видається автору статті фінансова операція, що була головною для Селянського Поземельного Банку (викуп земель у поміщиків з метою їх продажу селянам). По-друге, В. Заяць вважає, що земельний банк навряд чи зможе використовувати в якості забезпечення повернення кредитів і право оренди землі, так як воно згідно з законодавством України не є предметом ринкових операцій (застави, купівлі-продажу тощо). До того ж, в наших умовах це право не скоро буде ліквідним навіть за умови його легітимізації. По-третє, автор статті відмічає, що відносно низька ціна землі також не сприятиме вирішенню земельним банком його головного завдання - кредитування сільськогосподарського товаровиробника. Тільки застава значних масивів сільськогосподарської землі може дати прийнятні за обсягами кредити. По-четверте, В. Заяць вважає сумнівною переважну спеціалізацію земельного банку і на операціях з заставними. На його думку, сьогодні мова може йти про створення фінансової установи, яка надавала б максимально повний спектр банківських послуг для сільськогосподарського товаровиробника з огляду на його потреби (розрахунково-касове, кредитне та інвестиційне обслуговування).

Разом з тим, попри всі наведені аргументи проти доцільності створення земельного банку, в статті відмічається, що перспектива створення в нашій країні системи іпотечного кредитування не є примарною, хоча й може стати реальною у віддаленому майбутньому.

Добротний аналіз наявної правової бази розвитку іпотеки в Україні зроблений автором статті **"Проблеми формування правового інституту іпотеки землі в Україні"** **В. Носіком**. Акцентуючи увагу читача на наявності у законодавстві України численних законодавчих обмежень щодо реалізації права власності на землю, він стверджує, що це не сприяє формуванню інституту іпотечного права. Складається враження, що в Україні хочуть

придумати таку правову модель іпотеки землі, яка була б оригінальною і не враховувала тих позитивних надбань у цій сфері, що мають країни з розвинутими ринками землі.

До числа важливих проблем формування інституту іпотеки землі в сучасних умовах в статті відноситься проблема створення прозорості та дієвої системи реєстрації прав на землю, включаючи й реєстрацію застави земельних ділянок. Існуюча система реєстрації державних актів на право власності на землю і договорів оренди землі не відповідає зарубіжним аналогам реєстрації титулів (прав) на землю. В. Носік відмічає, що відсутність належної реєстраційної системи в умовах масової приватизації земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення може призвести у найближчій перспективі до хаосу на земельному ринку, наслідком якого стануть зловживання, обман, вчинення злочинів у сфері обігу земельних ділянок, порушення конституційних прав громадян на землю подібно до того, як це мало місце з приватизацією житла.

Разом з тим В. Носік звертає увагу на те, що Основний Закон країни не містить будь-яких перешкод щодо здійснення права власності на землю його суб'єктами шляхом вільного розпорядження належними їм земельними ділянками. Громадяни і юридичні особи мають конституційне право передавати у заставу належні їм земельні ділянки з метою одержання кредитних ресурсів для задоволення потреб побутового і виробничого характеру в порядку, передбаченому законом. З метою забезпечення реалізації даного права, зазначається у статті, виникає потреба у прискоренні розробки організаційно-правового механізму іпотеки земельних ділянок, який має бути закріплений у Законі України "Про іпотеку".

Цікавий порівняльний аналіз проекту Закону України "Про іпотеку", який перебуває на розгляді у Верховній Раді України, та іпотечного законодавства ряду розвинутих країни зроблений у статті С. Юргелевича "Деякі порівняльні аспекти зарубіжного іпотечного законодавства та проекту Закону України "Про іпотеку". До революції, відмічається в статті, іпотека була досить поширена у Російській імперії, але потім зникла майже на ціле століття. Разом з тим в усьому світі іпотека розвивалася, вдосконалювалися її форми, утворювалися специфічні моделі. Загалом західне іпотечне законодавство має кількасотлітню історію безперервного розвитку. Тому проведений С. Юргелевичем аналіз західного іпотечного законодавства та практики його застосування має важливе значення не тільки для формування вітчизняної науки іпотечного права, а й для розробки відповідного законодавства.

У результаті проведеного аналізу автор статті робить висновок про те, що проект Закону України "Про іпотеку" в цілому відповідає основним загальноприйнятим принципам іпотеки, але вимагає доопрацювання, оскільки деякі його положення суперечать цим принципам. Крім цього, він цілком справедливо, на наш погляд, стверджує, що найкращий закон про іпотеку не працюватиме, якщо відсутній повноцінний ринок землі, немає

чіткої, прозорої та ефективної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, відсутні передумови розвитку вторинного ринку заставних, що використовуються для залучення фінансових ресурсів. Зокрема, С. Юргелевич звертає увагу на те, що чинне законодавство України не передбачає єдиного порядку реєстрації землі та нерухомого майна. В Україні повноваженнями з реєстрації різних видів нерухомості наділені різні органи, а саме: а) місцеві ради, які видають державні акти на право власності на землю; б) органи Держкомзему України, які ведуть земельний кадастр; в) бюро технічної інвентаризації (БТІ), які реєструють будівлі та споруди; г) органи Фонду державного майна України, які реєструють зміну права власності в процесі приватизації. На його думку, така "розпорошена" система ускладнює функціонування іпотеки. Разом з тим країни з розвинутою ринковою економікою мають інтегровану систему реєстрації прав на нерухоме майно, яка забезпечує реєстрацію в єдиному державному органі кожного майнового комплексу, що складається з земельної ділянки та усіх розташованих на ній будівель та споруд, як одного об'єкта права. У зв'язку з цим автор статті обґрунтовує пропозицію про доцільність створення в Україні єдиного державного органу з державної реєстрації правового становища нерухомості. До повноважень такого органу доцільно, на його думку, віднести ведення державного реєстру всіх без виключень прав на нерухоме майно, що знаходиться на території України. Як і С. Кручок, автор іншої статті цього збірника, С. Юргелевич вважає, що при розробці такої системи реєстрації правового становища нерухомості можна було б скористатися досвідом ведення поземельних книг у європейських країнах. Він висловлює також переконання, що прийняття закону про державну реєстрацію прав на об'єкти нерухомого майна є необхідною передумовою прийняття закону про іпотеку. Разом з тим повноцінне правове середовище функціонування іпотеки в Україні, крім закону про реєстрацію прав на нерухоме майно, повинне включати Земельний кодекс, закон про оціночну діяльність, закон про проведення прилюдних торгів та аукціонів.

Широкий спектр питань розвитку застави сільськогосподарських земель в нашій країні розглянутий у **статті Р. Корінця "Деякі проблеми розвитку іпотечного кредитування сільськогосподарства"**. У статті відмічається, що правове забезпечення функціонування системи іпотечного кредитування в Україні знаходиться у стадії формування. Пояснюючи причини підвищеної зацікавленості у розвитку іпотеки у сфері сільськогосподарського виробництва, автор пов'язує їх з підвищеним рівнем ризиків у цій сфері суспільного виробництва, до яких відносять погодні умови, часту зміну кон'юнктури ринку, високі політичні ризики тощо. А банкрутство сільськогосподарського підприємства-позичальника у випадку відсутності гарантованої застави веде до гарантованих втрат кредитора.

Окрім того, кредитор, знаючи про відсутність в Україні більш-менш відпрацьованої системи прогнозування урожаю та цін на сільськогосподарську продукцію, моніторингу та прогно-

зування кон'юнктури на зовнішніх ринках, наляканий втручанням влади, переважно місцевої, у процес руху сільськогосподарської продукції, буде дуже обережним при прийнятті рішення про надання кредиту. При невисокому рівні довіри до позичальника кредитор або не надасть кредит, або надасть його під високої позичковий процент чи у невеликому розмірі.

Інша річ, коли предметом гарантування повернення кредиту виступає земельна ділянка. В такому випадку, як відмічає Р. Корінець, ризики можливих втрат повністю або частково переносяться з кредитора (заставоутримувача) на позичальника (заставаодавця). Використання землі як застави суттєво підвищує ймовірність отримання кредиту, знижує розмір кредитних ставок, обумовлює збільшення строків його повернення.

Чим це пояснюється? На думку автора, насамперед, специфічністю землі як товару. Земельну ділянку неможливо викрасти чи приховати, складно пошкодити. До того ж земля має практично стабільну вартість. Звичайно, коливання на ринку землі завжди існують, однак відхилення від рівноважної ціни, як правило, невеликі.

У статті відмічається, що у сільському господарстві земля є основним засобом виробництва, із втратою якого її власник позбавляється можливості вести сільськогосподарське виробництво. Перебуваючи ж у заставі та залишаючись власністю позичальника, земля приносить йому вигоду. Тому, на думку Р. Корінця, заставаодавець буде докладати максимум зусиль для уникнення власного банкрутства, в результаті якого предмет іпотеки - земля може перейти у власність кредитора.

На жаль, як зазначається у статті, розвиток сільськогосподарської іпотеки натикається на безліч перепон. До них відносяться, зокрема, нездатність позичальника зацікавити кредиторів реальними бізнес-планами. Великі надії щодо усунення таких перепон покладаються на сільськогосподарську дорадчу службу, що знаходиться у стані формування.

Цікавою уявляється позиція Р. Корінця щодо доцільності створення в нашій країні земельного (іпотечного) банку. Чи потрібен він на цьому етапі? І чи потрібен він саме як державний? На ці питання автор статті дає стверджувальну відповідь. І це при тому, що певний період часу такий банк не буде мати справи до взяття у заставу земель сільськогосподарського призначення. В цій сфері йому поки що не дозволяє працювати законодавство. Як не дивно, автор статті вбачає в цьому, так би мовити, свій плюс: до включення сільськогосподарських угідь у повноцінний ринковий обіг на законодавчому рівні будуть відпрацьовані механізми застави земельних ділянок. Більше того земельний (іпотечний) банк може стати, на думку автора, своєрідним каталізатором "іпотечної ланцюгової реакції" у сільському господарстві.

Як свідчить світовий досвід, важливим елементом функціонування іпотечних відносин є визначення ринкової вартості нерухомого майна, яке є об'єктом іпотеки. Про суть оцінки та її роль у механізмі іпотечних відносин ідеться у **статті**

О. Драпівського та І. Іванової "Оцінка нерухомості при іпотечному кредитуванні". Автори статті цілком справедливо визначають оцінку нерухомості як сферу обопільних інтересів учасників ринку нерухомості та фінансового ринку: адже на підставі оцінки нерухомості, яка передається в заставу, приймається учасниками цих ринків рішення відповідно про отримання та про надання кредиту.

О. Драпівський та І. Іванова зазначають, що з точки зору кредитної установи основним критерієм якості роботи оцінювача вважається відсутність проблем у реалізації заставленої власності у разі неповернення кредиту. Здавалося б, підкреслюють вони, що найпростішим шляхом задоволення цієї вимоги може стати елементарне заниження оцінювачем вартості об'єкта. Однак це спрощене та помилкове уявлення про інтерес банків, які прагнуть у кожному випадку з мінімальним ризиком розмістити не мінімальну, а оптимальну суму кредитних коштів. Тому банки зацікавлені в отриманні від оцінювача об'єктивної ринкової вартості об'єкта нерухомості та професійного прогнозу щодо його майбутньої ліквідності.

З іншого боку, клієнт банку теж має свою конструктивну позицію щодо роботи оцінювача. Тому, зазначається у статті, оцінювач завжди повинен враховувати вплив тривалості і умов кредиту, що пропонується з точки зору банківського ризику, а також здатність або потенціал генерування грошового потоку і збільшення капіталу для зіставлення із зобов'язаннями позичальника, включаючи процентні платежі по кредиту, витрати продажу і всі інші витрати, включені в документацію по кредиту. Це стає можливим лише за умов дотримання ринкових принципів оцінки.

Автори статті вважають, що в Україні ще не сформувався цілісний погляд щодо методології оцінки забезпечення застави, що є перешкодою у розвитку іпотеки та ринку нерухомості загалом. Ще й досі обсяги кредитів, що надаються, не залежать від вартості об'єкта застави, що не гарантує необхідний рівень їх ліквідності. Внаслідок цього виникають проблеми у процесі реалізації застави. Це дає авторам підстави стверджувати, що невирішеність питань у сфері оцінки забезпечення застави порівнянна з законодавчою неврегульованістю процесу іпотечного кредитування: і перше, і друге негативно впливають на розвиток іпотечних відносин у нашій країні.

На думку О. Драпівського та І. Іванової, досягнення взаємовигідних результатів для банку та його клієнта можливе лише за рахунок об'єктивної оцінки, що максимально точно відображає ринкову вартість нерухомості, яка заставляється. А це, в свою чергу, потребує вирішення таких проблем, як забезпечення незалежності оцінювача; досягнення належного рівня його фахової підготовки; проведення моніторингу та постійної, глибокої аналітичної роботи щодо ринкових угод на всіх сегментах ринку нерухомості.

Як оцінюють проблеми формування в Україні інфраструктури іпотечних відносин іноземні фахівці? Деякі з цих проблем

висвітлюються у статті зарубіжного експерта **У. Валетти** "Управління нерухомим майном як фінансовим активом - елемент, якого бракує земельній реформі в Україні". Торкаючись загальних проблем управління нерухомістю, автор відзначає перш за все необхідність забезпечення узгодження невідповідності між інвестиціями у нерухомість і землю та короткостроковими циклами виробництва товарів і послуг. З метою вирішення цієї проблеми сучасне цивільне право та бізнесова практика розвинутих країн скорегували юридичні інститути власності та оренди, дозволивши підприємствам швидко та ефективно набувати й продавати землю і змінювати типи землекористування. Адже земельна ділянка та об'єкти нерухомості, що на ній розташовані, залишаються стабільними та безпечними лише тоді, коли безпосередні їх власники та типи використання можуть змінюватися швидко та у гнучкий спосіб.

У. Валетта підкреслює, що зазначені стабільність та безпечність досягаються шляхом застосування чотирьох важливих інструментів володіння землею та іншою нерухомістю, а саме: а) права власності на землю та будівлі; б) отримання майна в оренду; в) передачі майна в оренду (або суборенду); г) зміни форм володіння нерухомістю. Вибір одного з цих чотирьох інструментів часто створює свої податкові наслідки, які є різними в кожній країні. Загалом, право власності на землю та нерухоме майно створює зобов'язання для підприємства (воно повинно сплачувати податок на землю або нерухоме майно), тоді як отримання майна в оренду дозволяє підприємству відняти витрати на оренду від валового доходу (таким чином зменшуючи податок на прибуток підприємства).

Що стосується України, то в статті зазначається, що основні українські закони з питань права власності та оренди ґрунтуються на статичному розумінні землі й нерухомого майна як "засобів виробництва", без достатнього визнання їхньої ролі у динамічному процесі функціонування сучасної промисловості, сфери послуг та фінансів підприємства. У. Валетта вважає, що законодавство про землю та нерухоме майно містить значні обмеження прав підприємств, що, у свою чергу, створює для них труднощі, пов'язані з придбанням, розпорядженням і гнучким використанням, і в той самий час залишає землю без надійного юридичного статусу. Результатом цього "перевернутого" ефекту є те, що українські підприємства повинні нести всі витрати й зобов'язання, пов'язані з землею та нерухомим майном, не маючи жодної паралельної можливості для збільшення "власного капіталу" або генерування кредитів.

Другою важливою проблемою українського законодавства є, на думку автора статті, те, що у ряді випадків право відчуження землі заборонено повністю або надзвичайно обмежене. Можливість поліпшення становища у сфері управління нерухомістю У. Валетта бачить у запровадженні стратегії стандартизації умов визначення земельних ділянок, виділення землі, приватизації та оренди нерухомого майна. Зокрема, це, на його думку, може бути досягнуто шляхом прийняття систем єдиних нормативів, та-

ких як зонування, та інших методів створення стандартних нормативів та стандартних юридичних документів.

Таким чином, у опублікованих у цьому номері "Українського комерційного права" статтях піднята ціла низка проблем формування інфраструктури застави нерухомого майна. Вони відображають складність процесу відродження та становлення іпотеки в Україні. Разом з тим у збірнику міститься велика кількість висновків, пропозицій та поглядів щодо подальшого розвитку іпотечної системи, які можуть бути використані при формуванні в нашій країні відповідних іпотечних інститутів.

Висловлюємо надію, що даний номер часопису приверне увагу всіх, хто цікавиться проблемами відродження іпотеки в Україні та працює над їх вирішенням.

Степан Кручок,

завідувач кафедри банківської справи Національного аграрного університету, кандидат економічних наук

Передумови та перспективи розвитку іпотеки в Україні

Протягом двох останніх років Україна демонструє вражаючі темпи економічного зростання. Щоб цей ріст тривав і надалі необхідні певні передумови, а саме:

- ◆ сприятлива кон'юнктура внутрішніх і зовнішніх ринків;
- ◆ значне збільшення інвестицій в українську економіку.

Інвестиційні процеси тісно пов'язані з функціонуванням ринку середньо- та довгострокового капіталу, який в свою чергу значною мірою залежить від розвитку іпотеки.

Іпотечний кредит є ефективним засобом трансформації капіталу, прив'язаного до нерухомості, в операційний. При цьому заставлена нерухомість залишається в користуванні заставодавця і продовжує виконувати свої безпосередні функції, дозволяючи разом з тим залучати значні фінансові ресурси, залучення яких в інший спосіб було б неможливе.

Переваги іпотечного кредитування сприяли його значному поширенню. Так, на початку 1999 р. обсяг іпотечних кредитів досяг у США 3,5 трлн USD, а у ФРН - майже 1,7 трлн DM.

Розвиток іпотечних відносин в Україні потребує створення необхідних економічних, правових та інституційних передумов. Основними економічними передумовами є такі:

- ◆ стабільність цін;
- ◆ стабільність обмінного курсу національної валюти;
- ◆ загальне економічне зростання.

Стабільність національної валюти є надзвичайно важливою передумовою. За високого рівня інфляції та девальвації довгострокові вкладення стають неможливими, а "короткі" гроші не дозволяють фінансувати крупні інвестиційні проекти.

Протягом 2000-2001 рр. чітко виявилися ознаки стабільності гривні, але певності в її довгостроковій стабільності все ще немає, що звужує можливості довгострокового кредитування.

До важливих передумов іпотечного кредитування слід віднести загальне економічне зростання, яке б супроводжувалось значним зростанням заощаджень і розвитком ринку капіталів.

Як вже зазначалося, українська економіка продемонструвала протягом 2000-2001 рр. значні темпи економічного росту, але вони не супроводжувались поки що відповідним зростанням ринку капіталів.

Лише стійка тенденція поступального розвитку української економіки та довгострокова стабілізація гривні сприятимуть розвитку іпотеки в Україні.

Важливе значення для розвитку іпотеки має створення необхідних правових передумов, до яких насамперед належать такі:

- ◆ правові гарантії приватної власності на нерухоме майно;
- ◆ правова єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і багаторічних насаджень;
- ◆ правова безпека іпотеки;
- ◆ правове регулювання організації та діяльності іпотечних установ (банків, компаній тощо).

Очевидно, що без правових гарантій приватної власності на нерухоме майно про іпотеку не може бути й мови. В Україні право приватної власності на нерухомість гарантується Конституцією та нещодавно прийнятим Земельним кодексом. На перший погляд, основоположна правова передумова іпотеки є, але не все так однозначно, особливо стосовно застави земель сільськогосподарського призначення.

У результаті паювання земель сільськогосподарського призначення та передачі більшості паїв в оренду в сучасній Україні виникло протиріччя між дрібним землеволодінням та крупним землекористуванням, що не сприяє розвитку іпотеки.

В Україні мають бути створені сприятливі умови для виникнення крупних аграрних землеволодінь. Лише в цьому разі застава земель сільськогосподарського призначення стане можливою в значних масштабах.

Дуже важливою передумовою розвитку іпотеки є забезпечення правової єдності земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і багаторічних насаджень. Новий Земельний кодекс забезпечує цю передумову: він передбачає право приватної власності на земельні ділянки під офісами, виробничими будівлями тощо не лише для українських юридичних та фізичних осіб, а й для іноземних.

Правова безпека іпотеки означає наявність ефективної системи реєстрації нерухомого майна та пов'язаних з ним прав власності і обтяжень, а також чітких правових норм примусової реалізації заставленого майна.

Ефективна система реєстрації має включати два компоненти:

- ◆ визначення всіх нерухомих об'єктів з описанням їх місцезнаходження, виду та розміру тощо;
- ◆ описання всіх прав на нерухомість, особливо прав власності та обтяжень.

У багатьох країнах перший компонент системи реєстрації міститься в кадастрі, другий - в поземельній книзі.

Для України значний інтерес становить так званий середньоевропейський тип поземельної книги. Причиною цього є не тільки географічна близькість України до Середньої Європи. Переваги середньоевропейського типу поземельної книги полягають у тому, що вона є офіційним реєстром, який в зручній для користувача формі містить дані про власника земельної ділянки та обмежень і обтяжень, покладених на неї. Внесення в поземельну книгу визнається по відношенню до добросовісного покупця чи заставодержателя законним, навіть якщо воно з об'єктивної точки зору помилкове. Такий порядок передбачає особливу обережність при внесенні даних до поземельної книги.

Середньоевропейський тип поземельної книги застосовується нині на території Німеччини, Австрії, Швейцарії, Угорщини, Чехії, Словаччини, Польщі, Румунії, країн колишньої Югославії; подібні системи існують в Нідерландах, скандинавських країнах, Іспанії, Греції і Туреччині.

Дуже близькою до середньоевропейської є система, розроблена Робертом Торренсом для Австралії і поширена також у Новій Зеландії, Канаді, Великій Британії.

Французька системи реєстрації поширена у Франції, Бельгії, Люксембурзі та більшості колишніх французьких колоній. У США застосовується реєстр документів. Головною відмінністю французької та американської систем від середньоевропейської є те, що вони не мають офіційного захисту записів, отже покупець нерухомості чи кредитор-заставоутримувач повинен для певності перевіряти всі відповідні документи (титули).

Поземельна книга середньоевропейського типу тісно пов'язана з кадастром, але в організаційному відношенні є окремим реєстром. Рішення про права на нерухомість є настільки важливим для фізичних та юридичних осіб, що ведення поземельних книг передано у відання судів, тоді як питання, пов'язані з кадастром і землевпорядкуванням, знаходяться у віданні інших установ.

Застосовувані нині електронні технології дозволяють поєднувати дані кадастрів та дані поземельних книг в один банк даних; при цьому установи, які ведуть кадастр та поземельну книгу, можуть не об'єднуватись.

Специфіка сучасної України, зокрема брак кваліфікованих спеціалістів відповідного фаху, може обумовити доцільність об'єднання обох компонентів системи реєстрації нерухомого майна в одному реєстрі. У будь-якому разі створення ефективної системи реєстрації нерухомого майна та пов'язаних з ним прав власності і обтяжень є невідкладним завданням Української держави.

Наступною правовою передумовою іпотеки є можливість її примусової реалізації в разі невиконання зобов'язання боржником іпотечної установи. Така реалізація дозволяє іпотечній установі виконувати свої зобов'язання перед кредиторами. Тобто ризики при застосуванні примусової реалізації іпотеки безпосередньо впливають на надійність ринку капіталу.

Для іпотечних установ та держателів їхніх цінних паперів важливим є визначення рангу іпотеки, тобто черговості задоволення вимог заставоутримувача в разі звернення стягнення (заставадавець на момент звернення стягнення може мати також і інші борги, безпосередньо чи опосередковано пов'язані з предметом застави).

Нормальне функціонування іпотеки потребує, щоб податкові вимоги, вимоги працівників, вимоги фонду соціального страхування та інші вносилися в систему реєстрації нерухомості так само, як іпотека і відповідно до часу внесення мали б попередній або наступний ранг щодо інших прав.

Іпотека може бути реалізована через примусовий продаж нерухомості або через примусове управління нею на користь кредитора.

У разі примусового продажу реалізується ринкова вартість нерухомості, при цьому власник нерухомості, як правило, змінюється. У випадку примусового управління реалізуються доходи від використання нерухомості без зміни власника.

Правове врегулювання всіх аспектів примусової реалізації іпотеки є для України однією з найактуальніших проблем.

Винятково важливою для України є потреба у створенні правових підстав для організації і діяльності іпотечних установ, особливо стосовно умов надання іпотечного кредиту, оцінки нерухомого майна, що заставляється, та порядку емісії та погашення іпотечних облігацій (закладних листів).

Навіть побіжний аналіз наявності правових передумов іпотеки в Україні свідчить, що в даному відношенні нерозв'язаних проблем поки що значно більше, ніж досягнутих позитивних результатів.

У зв'язку з цим певний інтерес становить огляд діючих в Україні нормативно-правових актів, які регулюють іпотечну діяльність.

До останнього часу іпотечні відносини в Україні регулювалися Законом України "Про заставу" (від 02.10.1992 р. із змінами і доповненнями), зокрема розділом II "Іпотека" (статті 30-39), що сприяло започаткуванню іпотеки, але не могло забезпечити всіх необхідних правових передумов для її значного розвитку.

З прийняттям нового Земельного кодексу і Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність" ситуація дещо поліпшилася. Але вже сьогодні є очевидним, що прийняті Верховною Радою України нормативно-правові акти потребують внесення значних змін та доповнень для забезпечення їх відповідності перерахованим вище правовим передумовам іпотеки.

З цих же причин потребують суттєвого доопрацювання прийняті в першому читанні закони України "Про іпотеку" та "Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно".

Необхідна також розробка та прийняття закону, який регулював би різні сторони діяльності іпотечних установ (наприклад, Закону України "Про особливості створення та діяльності іпотечних установ в Україні").

З економічними та правовими передумовами тісно пов'язані інституційні, а саме:

- ◆ становлення спеціалізованих іпотечних установ;
- ◆ наявність широкої мережі кадастрових служб і організація державної реєстрації прав на нерухоме майно;
- ◆ розвиток сфер нотаріальних послуг, оціночної та страхової діяльності;
- ◆ наявність ринків нерухомості та біржового ринку цінних паперів.

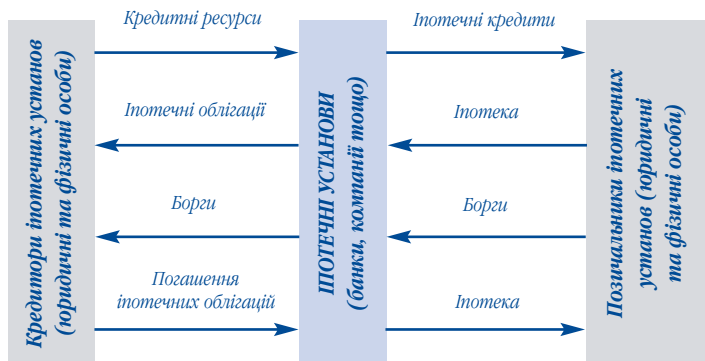
Із перерахованих інституційних передумов наявними є лише такі, як мережа кадастрових служб та сфера нотаріальних послуг. Оціночна і страхова діяльність, а також ринок цінних паперів знаходяться в зародковому стані. Інші інституційні передумови практично відсутні.

Організація державної реєстрації прав на нерухоме майно, розвиток сфер оціночної і страхової діяльності та біржового ринку, а також становлення ринків нерухомості є обов'язковими інституційними передумовами виникнення іпотечних установ в Україні.

Слід зазначити, що найважливішою функцією іпотечних установ є не лише надання кредитів під заставу нерухомості (такі операції може здійснювати будь-яка кредитна установа); основною ознакою, яка відрізняє іпотечні установи від інших, є емісія іпотечних облігацій, покритих заставленим нерухомим майном (див. рисунок).

Іпотечні установи надають кредити юридичним і фізичним особам. Застава юридичними і фізичними особами нерухомого майна є підставою для випуску і розміщення цими установами іпотечних облігацій (закладних листів). Емісія облігацій дозволяє іпотечним установам мобілізувати вільні грошові кошти з наступною їх трансформацією в іпотечні кредити. Повернення боргів позичальниками установ (з одночасним поверненням установами права звернення стягнення на майно, яке було в заставі) дозволяє установам повертати борги своїм кредиторам (тобто погашати іпотечні облігації).

Рис. Іпотечне рефінансування



Іпотечне рефінансування відіграє надзвичайно важливу роль в становленні і функціонуванні ринку капіталу. Крім того, іпотечні облигації як першокласні цінні папери самі можуть виступати в ролі застави, розширюючи при цьому можливості ринку капіталів.

Становлення іпотечних установ в Україні має враховувати як зарубіжний досвід, так і національну специфіку.

В сучасній Німеччині склалася група спеціалізованих іпотечних банків, основою діяльності яких є найнадійніші операції. Іпотечні кредити можуть надаватись на досить строгих умовах при визначених верхніх межах кредитування відносно вартості заставленої нерухомості.

Особливо суворий контроль в Німеччині здійснюється за емісією закладних листів.

У США важливу роль відіграють небанківські іпотечні установи.

Певний інтерес для України становить досвід країн, що реформуються. Законодавство Польщі та Угорщини, як і німецьке, зорієнтовано на створення спеціалізованих іпотечних банків.

Законодавство Чехії і Словаччини передбачає застосування так званої "стіни захисту", яка означає чітке відокремлення в середині банку активів, пасивів та всіх операцій, пов'язаних з іпотекою, від інших видів його діяльності. Незважаючи на це і в названих країнах банківські іпотечні ліцензії видаються головним чином спеціалізованим банкам.

На початковому етапі становлення іпотеки в Україні ліцензії на іпотечну діяльність, включаючи емісію іпотечних облигацій, могли б надаватися універсальним комерційним банкам та іншим фінансово-кредитним установам, що відповідатимуть визначеним законом вимогам і підлягатимуть особливому державному нагляду в частині емісії іпотечних облигацій.

Надання ліцензій на іпотечну діяльність провідним українським комерційним банкам обумовило б створення в таких банках відокремлених іпотечних підрозділів (департаментів, управлінь тощо) з окремими балансами. Обов'язковою умовою їх діяльності має стати "стіна захисту".

Держава повинна активно створювати умови, сприятливі для появи спеціалізованих іпотечних установ.

Зарубіжний досвід свідчить, що існують певні передумови, обов'язкові для успішного розвитку іпотечного кредитування на базі емісії іпотечних облигацій (закладних листів), незалежно від національних особливостей тієї чи іншої країни:

- ◆ чітке правове визначення вимог, яким повинні відповідати іпотечні фінансово-кредитні установи з визначенням їх основної функції як іпотечного кредитування через емісію іпотечних цінних паперів;
- ◆ правове визначення іпотечного кредиту як такого, що забезпечений заставою нерухомості;
- ◆ ліцензування та особливий державний нагляд: емісія іпотечних паперів може здійснюватися лише проліцензовано.

- ними фінансово-кредитними установами під особливим державним наглядом;
- ◆ застосування "стіни захисту", яка передбачає чітке і жорстке відокремлення активів, пасивів та діяльності, пов'язаної з наданням іпотечних кредитів і емісією іпотечних паперів, від іншої діяльності іпотечної установи;
 - ◆ застосування принципу покриття: емітовані іпотечні папери повинні покриватися заставленою нерухомістю, відповідною за терміном застави і достатньою за вартістю; до певних меж (наприклад, до 10% загального обсягу емітованих паперів) вони можуть покриватися цінностями, що визначені законом як замінюючі (вимогами до центрального банку тощо);
 - ◆ застосування меж покриття: лише 60-70% (в Україні, можливо, 50%) вартості закладеної нерухомості може застосовуватись для покриття іпотечних паперів;
 - ◆ обґрунтоване і обережне визначення вартості предмета застави;
 - ◆ запровадження інституту довірених осіб: кожна іпотечна установа повинна мати довірену особу, яка призначається системою банківського нагляду і є її представником; довірена особа інформує орган банківського нагляду про іпотечну діяльність зазначеної установи;
 - ◆ запровадження реєстру покриття: дані про всі активи, які є покриттям іпотечних цінних паперів, заносяться до особливого реєстру; орган банківського нагляду повинен регулярно отримувати інформацію про покриття, засвідчену довіреною особою; рух цінностей, занесених до реєстру покриття, можливий лише за письмовою згодою довіреної особи;
 - ◆ застосування особливого порядку зберігання цінностей покриття: документи, які доводять права на цінності покриття, зберігаються під спільним контролем довіреної особи та іпотечної установи;
 - ◆ правове забезпечення переваг держателів іпотечних цінних паперів перед іншими кредиторами іпотечної установи в разі банкрутства останньої.

Перераховані передумови, як вже зазначалося, є обов'язковими для всіх країн незалежно від їх національних особливостей та стану економіки.

У країнах, що реформують свої економіки, в тому числі в Україні, на початковій фазі становлення іпотечних відносин слід звернути особливу увагу на забезпечення таких передумов:

- ◆ строге регулювання меж позичок, обґрунтована і обережна оцінка нерухомості, запровадження особливого контролю за іпотечними установами; названі передумови є особливо актуальними для молодих банківських систем;
- ◆ необтяженість іпотечних установ проблемними боргами попереднього періоду; це обов'язкова передумова ефективного функціонування цих установ у майбутньому;

- ◆ правове забезпечення гарантій, які надаються держателям іпотечних цінних паперів; такі гарантії є особливо актуальними з урахуванням негативного досвіду населення з розміщенням своїх вкладів у різного роду "трастових компаніях", "домах селенгу" тощо;
- ◆ номінація іпотечних цінних паперів у доларах США або євро; цей захід убезпечив би держателів іпотечних цінних паперів від ризику девальвації національної валюти, що є особливо актуальним для середньо- та довгострокових вкладів; це сприяло б притоку іноземних інвестицій;
- ◆ врахування правових стандартів, які виправдали себе у високорозвинутих країнах, що також сприяло б фінансовим потокам з-за кордону.

Висновки:

1. Ріст української економіки потребує значних інвестиційних потоків, а вони можливі лише в разі розвитку ринку середньо- та довгострокового капіталу, в тому числі на основі іпотеки.
2. В Україні поки що не створені всі необхідні передумови іпотеки; особливо це стосується правових та інституційних передумов.
3. З появою необхідних передумов в Україні створюватимуться іпотечні установи. На першому етапі становлення іпотеки їх функцію могли б виконувати універсальні комерційні банки та інші фінансово-кредитні установи, що відповідатимуть визначеним законом вимогам.
4. Українська держава повинна брати активну участь у створенні необхідних передумов розвитку іпотечних відносин та становлення системи спеціалізованих іпотечних установ.
5. При наявності всіх необхідних передумов іпотека може досягти в Україні значного розвитку і відігравати важливу роль у функціонуванні ринку середньо- та довгострокового капіталу.

Віктор Заяць,

*Директор Всеукраїнської ліги сприяння розвитку ринку землі,
кандидат економічних наук*

Земельний банк – "за" і "проти"

Розвиток земельної реформи в Україні, з часу прийняття Верховною Радою у 1990 р. постанови "Про земельну реформу", супроводжується активним обговоренням перспектив іпотечно-го кредитування і створення Земельного банку. Перша спроба врегулювати питання про заснування Земельного банку була здійснена ще у листопаді 1994 р. Пункт 6 Указу Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" зобов'язував Кабінет Міністрів України подати відповідний проект Указу Президента України до 15 січня 1995 р.

До цього часу, не зважаючи на численні проекти, заяви політиків та науковців щодо можливості і необхідності створення Земельного банку, питання з місця не зрушилося. Чому? Актуальність цього питання зростає у зв'язку з прийняттям Земельного кодексу України, п.4 Прикінцевих положень якого зобов'язує Кабінет Міністрів України у шестимісячний строк розробити, зокрема, проект нормативно-правового акта про державний земельний (іпотечний) банк, а п.6 - створити Державний земельний (іпотечний) банк з відповідною інфраструктурою.

На наш погляд, ряд об'єктивних причин правового та економічного плану впливатиме на створення та діяльність такого банку більше, ніж тільки бажання чи небажання політичних сил, груп впливу, окремих політиків та фахівців. Держава безумовно стикнеться з ними, як тільки приступить до реалізації зазначених положень нового Земельного кодексу.

Головною проблемою, яка стимулює постійні вимоги підприємств щодо поліпшення кредитування реального сектора економіки, є перманентний дефіцит капіталу в умовах перехідного періоду її функціонування. Стосовно аграрного сектора економіки ця обставина є надактуальною, а тому породила постійні вимоги аграрників створити Земельний банк як один з елементів державної підтримки сільського господарства та протидії ціновому диспаритетові.

З точки зору політичної системи такий крок мав би певні позитивні наслідки у вигляді поліпшення соціального сприйняття реформістської політики держави селянами та керівниками підприємств АПК, фінансового забезпечення структурних змін

аграрного сектора економіки, поліпшення соціально-економічного клімату на селі в цілому.

З точки зору фінансової системи держави проблема можливого створення і функціонування Земельного банку трансформується у необхідність відповідей на наступні питання:

- ◆ Чи є фінансова стійкість майбутнього банку необхідною умовою його створення і діяльності?
- ◆ Які функції здійснюватиме банк і як це відобразиться на спектрі послуг, які він надаватиме? Які операції будуть для банку переважними?
- ◆ Як вирішуватиметься проблема забезпечення Земельного банку відповідними ресурсами?
- ◆ Як зміняться зовнішні інституціональні умови діяльності згаданої спеціалізованої банківської установи і банківської системи в цілому?

Реалії бюджетного процесу в Україні, необхідність зменшення прямого споживання бюджету окремими галузями економіки та підприємствами, а також необхідність посилення фінансової дисципліни в державі безумовно підштовхують до ствердної відповіді на перше питання. Тоді постає питання про головні завдання Земельного банку. Банк фінансуватиме набуття селянами права власності на землю чи здійснення ними господарської діяльності (буде механізмом, що забезпечує реалізацію цього права)?

Якщо головною метою створення Земельного банку було б фінансове забезпечення набуття селянами права власності на землю, то потреба в ньому не є актуальною, оскільки селяни набувають це право безоплатно, а не шляхом викупу. Відповідно неактуальною, в сучасних історичних умовах, виявляється фінансова операція, що була головною для Селянського Поземельного Банку (викуп земель у попередніх власників з метою їх продажу у власність селян). Платними в умовах вітчизняної земельної реформи є тільки технічні роботи щодо набуття та посвідчення права власності на землю. Нині склався механізм їх фінансування, який поєднує держзамовлення (частково), оплати робіт потенційними орендарями землі та власниками, а також технічні кредити та технічну допомогу, що надається міжнародними фінансовими інституціями (зокрема The World Bank, USAID, IFC, Tacis, British Know-How Fund тощо).

Аграрники сприймають Земельний банк насамперед як державну фінансову інституцію, яка повинна підтримувати своєю діяльністю реформу на селі шляхом кредитування сільськогосподарських підприємств під заставу землі по прийнятних для них ставках. Вимоги аграрного лобі забезпечити ексклюзивні умови кредитування цілком зрозумілі. По-перше, диспаритет між цінами на сільськогосподарську продукцію та цінами на засоби виробництва для сільського господарства призвів до такої його прибутковості, яка є непорівняною з комерційними кредитними ставками. За даними Держстату у 2000 році, рента-

¹ Фінансове забезпечення заходів земельної реформи згідно з законодавством покладається на бюджет і не повинно було б перекидатися на селян. Проте ця правова норма в повній мірі не витримується. Землепорядні організації та фірми, що здійснюють відповідні роботи, є госпрозрахунковими і повинні покривати відповідні витрати, а бюджет здійснює фінансування зазначених робіт у недостатніх обсягах.

бельність сільського господарства очікується на рівні 9,1% проти 9% у 2000 році, коли вперше за роки перехідного періоду сільськогосподарські підприємства були прибутковими. Окремі ж галузі залишаються збитковими (наприклад, збитковість тваринництва очікується на рівні 9%).

Як наслідок, при наданні комерційними банками короткострокових кредитів питома вага сільськогосподарських підприємств коливалася в 1991-2000 рр. в межах 4,0 - 8,0% від загального обсягу наданих кредитів. У 2000 р. питома вага кредитних вкладень у сільське господарство становила 4,2%, у 2001 - 6,2%, а при наданні комерційними банками довгострокових кредитів питома вага підприємств агропромислового комплексу склала менше 5% їх загального обсягу, зокрема сільськогосподарських підприємств - до 3%. До того ж терміни надання кредитів вітчизняними комерційними банками далекі від розуміння довгостроковості іпотечних кредитів (від 25 до 50 років) і складають в найкращому випадку від 1 до 3 років.

По-друге, земля залишається чи не єдиним активом сільськогосподарських підприємств, який представники банківської сфери готові розглядати як предмет застави (за умови відповідних змін у законодавстві). Проте тут зразу ж виникає правова колізія - переважна частина сільськогосподарських земель є об'єктом права власності власників земельних часток (паїв). За даними Держкомзему України, це більше 28 млн га землі, власниками яких є 6,4 млн селян.

Стосовно права оренди землі, то воно згідно з вітчизняним законодавством не є предметом ринкових операцій (застави, купівлі-продажу тощо), як, наприклад, у Польщі. Крім того, в наших умовах це право не скоро буде ліквідним навіть за умови його легітимізації². Тому споживачами виробничих кредитів під заставу землі можуть виступати тільки господарства, які вже є власниками землі (як правило, це фермерські та селянські господарства). Це, безумовно, звужує передбачуваний ринок іпотечного кредитування на селі до обсягів, які ставлять під сумнів доцільність створення системного Земельного банку взагалі. Отже, питання про те, чию землю будуть заставляти сільськогосподарські підприємства для отримання виробничих кредитів, виявляється чи не головною проблемою при створенні Земельного банку³.

Крім того, банки згідно з Законом України "Про банки і банківську діяльність" не можуть бути власниками нерухомості, вартість якої перевищує 10% їхнього статутного фонду. Це означає необхідність внесення таких змін в законодавство, які визначили б особливі повноваження Земельного банку як можливого власника земель, на які буде звернене стягнення у випадку неплатоспроможності позичальника.

Відносно низька ціна землі також не сприятиме вирішенню Земельним банком його головного завдання - кредитування сільськогосподарського товаровиробника. За порівняно незначними виключеннями (як от сільськогосподарські землі в приміських зонах мегаполісів та поблизу стратегічних магістралей,

² Відповідні норми пропонувалися урядом при обговоренні проекту Закону України "Про оренду землі", але були відхилені парламентом.

³ Стосовно делегування власникам землі повноважень орендареві щодо застави, то воно, можливо, було б прийнятне для фірм, що представляють інтереси спекулятивного характеру і націлюють свою діяльність на скутку землі. Проте для банків, які мають головною метою кредитування реального сектора економіки, вони не прийнятні, оскільки є сумнівними з точки зору головної вимоги - ясності і простоти механізму застави.

нафторозробок тощо), сільськогосподарські землі малоліквідні (якщо, звичайно, брати ліквідність у класичному її розумінні⁴). За існуючих правових та економічних умов тільки застава значних масивів сільськогосподарської землі може дати прийнятні за обсягами кредити.

Враховуючи викладене, сумнівною видається переважна спеціалізація Земельного банку на заставних операціях. При сьогоdnішньому стані справ, навіть за умов своєї повної успішності, вони не забезпечать його фінансової стійкості. Отже, мова може йти про фінансову установу, яка надає максимально повний спектр банківських послуг для сільськогосподарського товаровиробника з огляду на його потреби (розрахунково-касове, кредитне та інвестиційне обслуговування). Питомою вагою кредитування під заставу землі, яка використовується у господарському обороті сільськогосподарських підприємств, зростатиме з поліпшенням інституційних та зовнішніх економічних умов цього виду банківських операцій⁵. На сьогодні, за даними НБУ, питома вага довгострокових кредитів складає близько 17,7%. За станом на 01.12.2001 р. загальні обсяги заборгованості за кредитами комерційних банків склали 33,8 млрд грн, з них частка короткострокових кредитів складала 27,8 млрд грн (76,1%), довгострокових - 6 млрд грн.

Одне з головних питань створення зазначеної фінансової установи - про джерела кредитних ресурсів. У теоретичному аспекті такими джерелами могли б бути:

- ◆ Бюджетні кошти;
- ◆ Планова емісія НБУ на рефінансування банківської системи;
- ◆ Операції на міжбанківському ринку кредитних ресурсів;
- ◆ Операції на фондовому ринку;
- ◆ Депозити юридичних та фізичних осіб;
- ◆ Міжнародні кредитні лінії.

Пропозиція про вирішення проблеми кредитних ресурсів за рахунок державного бюджету, крім недоліків в плані неврахування реалій вітчизняного бюджетного процесу, суперечить ряду законодавчих норм, що регулюють діяльність банківської системи, а також антимонопольному законодавству.

Планова емісія НБУ як можливе джерело ресурсів майбутнього Земельного банку також не забезпечить його фінансової стійкості. По-перше, за оцінками фахівців, питома вага ресурсів, що направляються на рефінансування банківської системи, в загальному обсязі емісії НБУ складає не більше 10 - 15 відсотків. По-друге, значні претензії Земельного банку на цей ресурс безумовно не можуть бути прийнятні як для Мінфіну, так і для НБУ та комерційних банків.

Депозитні вклади юридичних та фізичних осіб в умовах стабільної економіки, як правило, складають переважну частку кредитних ресурсів банківської системи. За умови привабливості процентної політики для вкладника сільськогосподарські

⁴ Саме структуризація прав власності, яка включає, зокрема, і визначення сільськогосподарської землі як предмета купівлі-продажу та застави, цю ліквідність підвищить. Відповідно зростуть і ціни прозорого ринку на сільськогосподарській землі, що дасть можливість отримувати під їх заставу кредити, обсяги яких змогли б задовольнити господарські потреби селян.

⁵ Головним чинником такого зростання є привабливість сільського господарства як об'єкта інвестування. Придбання основних фондів мусть стати чи не єдиним видом використання довгострокових іпотечних кредитів. Уявлення про іпотечне кредитування як джерело придбання сільськогосподарськими підприємствами оборотних засобів відображає розуміння іпотеки як всеосяжного чудодійного засобу вирішення проблеми фінансування аграрного сектора економіки.

підприємства могли б бути поповнювачами кредитного ресурсу Земельного банку. Довіра до банку та поширення його репутації як надійної кредитної установи, що реалізує домовленості з клієнтами на кшталт "дешеві кредити в обмін на дешеві депозити", могла б бути вагомим фактором поповнення ресурсної бази банку. Проте така ситуація можлива як наслідок вдалих структурних реформ та поліпшення фінансового стану аграрного сектора економіки. А вже бажання підприємств утримувати гроші на депозитах є ознакою зростання прибутковості окремих галузей економіки, а також її детінізації. І хоча за даними Національного банку України за одинадцять місяців 2001 р. темпи зростання вкладів фізичних осіб становили 146%, а темпи зростання вкладів юридичних осіб 168%, структура їх обсягу не свідчить на користь підприємств сільського господарства як вкладників. У загальному обсязі вкладів питома вага сільськогосподарських підприємств склала всього 1-2%.

Намагання сформувати ресурсну базу Земельного банку за участю міжнародних кредиторів безумовно натикнуться на їх небажання підтримувати монопольне державне утворення. Щодо можливостей підтримки міжнародними фінансовими організаціями розвитку іпотечного довгострокового кредитування взагалі, то з огляду на існуючий досвід реалізації подібних програм необхідними умовами її отримання Україною можуть стати:

- а)** зміни в законодавстві, які визначали б землю, що знаходиться у власності підприємств, предметом іпотеки, та покращили захист кредитора;
- б)** диверсифікація ризиків освоєння кредитних ліній між кількома найбільш надійними у фінансовому плані комерційними банками;
- в)** гарантії НБУ як кредитора останньої надії.

Крім того, слід врахувати, що зазначені кредитні ресурси надходять в Україну, як правило, за ставками не нижче ніж 10% + LIBOR. Ці ставки, в свою чергу, з необхідністю зростуть на величину ризику, витрати на конвертацію валюти, резерви, прибуток НБУ та банку-реалізатора кредитної лінії тощо. Таким чином, для споживача кредити можуть бути реалізовані за ставками не меншими 15-18% у розрахунку на ВКВ-кредит, що є доволі близьким значенням до аналогічних показників на вітчизняному відкритому ринку кредитів.

Стосовно можливості зниження цін на кредитні ресурси в умовах національної економіки в цілому, то вирішення зазначеної проблема може бути наслідком ряду позитивних зрушень у її структурі. Ці зрушення матимуть відповідний вплив на ціну грошей у випадку зменшення витрат держави на безпосередню підтримку виробництва, які є причиною "викачування" нею грошей із економіки, захищеності кредитора внаслідок покращання інституціональних умов примусового повернення коштів, збільшення рівня заощаджень населення, детінізації економіки та пом'якшення фактора інфляційних очікувань. Безпосередній

вплив на ціну грошей має також стан платіжного балансу країни.

За наявного стану вітчизняної економіки і стану бюджетного процесу в Україні урядовці намагалися перевести проблему можливого створення Земельного банку в режим її перманентного обговорення. Адже якщо Земельний банк буде державним і користуватиметься підтримкою держави у здійсненні своєї діяльності, то прибуток від неї повинен би бути одним із джерел прибуткової частини бюджету. Проте це безумовно ускладнило б реалізацію ним кількох попередніх вимог, а саме:

- а)** забезпечити порівняно низькі кредитні ставки;
- б)** забезпечити довгостроковість кредитів;
- в)** забезпечити постійне поповнення кредитних ресурсів та ресурсів для обслуговування вже наданих кредитів.

Якщо навіть банк надаватиме найширший спектр послуг з метою ефективного управління своїми активами і пасивами, то й тоді перша вимога є важкодійсною без надзвичайних пілг з боку держави. В частині формування ресурсів ця проблема виявиться важковирішуваною, оскільки, навіть за револьверності первинних ресурсів, довгостроковість кредитів як один з головних чинників їх привабливості нівелюватиме зростання доходу внаслідок розширення ринку діяльності.

І нарешті, дешевий кредитний ресурс для банку - це не обов'язково дешеві кредити для споживача. Рано чи пізно ринок відреагує на наявність дешевого ресурсу і за допомогою різноманітних фінансових механізмів урівноважить кредитні ставки. Надаючи "безкоштовний сир", держава може постати перед невідповідністю задекларованої мети і результатів створення Земельного банку.

Заставні Земельного банку, які могли б бути вагомим аргументом на користь можливості формування і поповнення ним кредитних ресурсів на фондовому ринку, не дадуть очікуваного ефекту як тому, що цінні папери, гарантовані державою, не викликають після відомих подій з ОВДП ентузіазму покупців, так і тому, що статус заставних Земельного банку як цінних паперів слід насамперед легітимізувати⁶. Крім того, якими землями можуть бути гарантовані заставні Земельного банку? Адже переважна більшість сільськогосподарських земель перебувають у приватній власності. У власності держави на сьогодні перебуває ще близько 50% земельного фонду України. Але це землі, які:

- а)** не підлягають приватизації, а тому не можуть виступати як забезпечення заставних Земельного банку, хай навіть і державного;
- б)** потенційно є землями, на які буде поширюватися право комунальної власності;
- в)** перебувають у користуванні несільськогосподарських підприємств і є потенційним об'єктом приватизації, суб'єктом якої виступають зазначені підприємства.

⁶ Відповідні зміни повинні бути внесені у Закон України "Про цінні папери і фондову біржу"

Забезпечення заставних Земельного банку землею, право власності на яку він набуватиме в результаті звернення стягнення (неплатоспроможності позичальника), не може розглядатися як достатньо вагомий чинник формування ресурсної бази, особливо на етапі становлення банку.

Отже, головною передумовою створення сприятливого середовища для поступового зростання питомої ваги довгострокового іпотечного кредитування є легітимізація іпотечних механізмів, яка можлива з прийняттям Закону України "Про іпотеку". Відповідний законопроект прийнятий Верховною Радою України у першому читання у жовтні 2000 р. Крім того, у першому читанні Верховна Рада прийняла проект Закону України "Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно", в якому зроблено спробу врегулювати головні питання реєстрації права власності на землю. Після прийняття Верховною Радою України нової редакції Земельного кодексу, яка забезпечила правові передумови визначення землі, що перебуває у власності громадян та юридичних осіб, предметом іпотеки, вони можуть бути прийняті в цілому.

Прийняття зазначених законодавчих актів, а також наступна робота по приведенню у відповідність з ними місцевих постанов, норм і правил, значно покращать ситуацію із структуризацією прав власності на землю, що позитивно вплине на її ліквідність, приведе до зменшення трансакційних витрат у випадку звернення стягнення на заставлену землю, відсутнього наповнення реальним змістом прав кредитора. Тільки за таких умов іпотечне кредитування як переважний або виключний вид діяльності даватиме прибуток, необхідний для фінансової стійкості іпотечної кредитної установи, незалежно від її форми власності.

Викладене підтверджує наявність принаймні трьох фундаментальних проблем, пов'язаних з розвитком довгострокового іпотечного кредитування, які зменшують вірогідність фінансової стійкості спеціалізованої кредитної іпотечної установи:

- ◆ Вітчизняна фінансова система не має дешевих кредитних ресурсів і не готова перейти до довгострокового кредитування підприємств з огляду на глобальні проблеми національної економіки;
- ◆ Аграрний сектор економіки як потенційно найбільший споживач іпотечних кредитів залишається неплатоспроможним щодо існуючих ставок кредитування та його строків;
- ◆ Права власності на землю як об'єкт застави не структуровані і не надійні, а права кредитора захищені не достатньо.

Разом з тим наведені застереження не означають, що перспектива іпотечного кредитування є примарною і може реалізуватися тільки в далекому майбутньому. Навпаки, наполеглива позиція держави щодо впровадження ефективних механізмів набуття селянами та несільськогосподарськими підприємствам

прав власності на землю, гарантування цих прав і механізмів їх реалізації може досить швидко забезпечити позитивний ефект з огляду на наступне.

По-перше, суспільні умови розвитку іпотеки покращуються. Становлення позитивного сприйняття громадською і політичною думкою приватної та індивідуалізованої власності на землю є безумовним. Головними перепонами для такого сприйняття на сьогодні є не стільки ідеологічні стереотипи, скільки економічні параметри набуття та реалізації права власності на землю. По-друге, підприємства України відчувають гострий дефіцит фінансових ресурсів для реструктуризації капіталу і забезпечення конкурентоспроможності продукції. По-третє, банківська система України має ресурси для кредитування реального сектора економіки, але не може реалізувати їх на ринку за прийнятною для споживача ціною з огляду на недосконалі інституціональні умови захисту кредитора. По-четверте, банки мають інтерес, насамперед, до застави землі з метою кредитування сільськогосподарського виробництва, оскільки це величезний ринок їх діяльності (в АПК зосереджено більше половини функціонуючих нині виробничих фондів, виробляється близько 20 % ВВП, дві третини товарів народного споживання, працює майже 40 % населення).

Умови кредитування аграрного сектора поступово змінюються. Зокрема, наслідком його реформування є покращання показників повернення кредитів. Так, обсяги кредитування аграрного сектора економіки України у 2000 р. склали близько 1 млрд грн. При цьому повернення кредитів вперше склало 92% (у попередні роки цей показник стабільно коливався на рівні 70-75%). У 2001 р. обсяг кредитування аграрного сектора склав вже близько 5,6 млрд грн. Зростання обсягів кредитування аграрного сектора є, зокрема, наслідком реалізації постанови Кабінету Міністрів України від 27 січня 2001 р. №59 "Про часткову компенсацію ставки за кредитами комерційних банків, що надаються сільськогосподарським товаровиробникам та іншим підприємствам агропромислового комплексу у 2001 році".

Таким чином, в Україні розвиваються внутрішні економічні умови, які, в поєднанні з інституціоналізацією ринкових механізмів реалізації права власності на землю, обов'язково приведуть до зростання питомої ваги іпотечного довгострокового кредитування в загальному обсязі фінансування вітчизняного агропромислового комплексу.

Створення ж спеціалізованої іпотечної кредитної установи, яка матиме монополію підтримку держави, у випадку відсутності інституційних та економічних умов привабливості іпотечного кредитування не забезпечить бажаних позитивних зрушень у фінансуванні аграрного сектора економіки. Адже активний розвиток іпотечних механізмів інвестування галузей вітчизняної економіки - це не панацея від голоду на капітал, а результат рішучості держави у здійсненні структурної реформи та чутливий індикатор її ефективності.

Володимир Носік,

доцент Київського національного університету
ім. Тараса Шевченка, кандидат юридичних наук

Проблеми формування правового інституту іпотеки землі в Україні

Реформування земельних відносин на ринкових засадах зумовлює необхідність законодавчого забезпечення юридичних гарантій прав власників земельних ділянок щодо здійснення повного права власності на земельні ділянки шляхом вільного доступу до набуття такого права, безперешкодного використання землі для задоволення своїх потреб, а також розпорядження земельними ділянками способами, не забороненими законом. Крім того, ринок землі не може функціонувати без наявності відповідної організаційно-правової інфраструктури, що включає в себе земельні (іпотечні) банки, біржі, аукціони, тендери тощо.

Важлива роль у розвитку ринкових земельних відносин належить іпотеці земельних ділянок. Іпотека як різновид застави нерухомості є одним з найбільш ефективних способів забезпечення зобов'язань з огляду на відносну стабільність у використанні землі та будівель і споруд, а також особливий характер прав на нерухоме майно. Адже в ринкових умовах потенційний покупець ніколи не сплачує одноразово повну вартість придбаної у власність земельної ділянки чи розташованих на ній об'єктів нерухомого майна (будівлі, споруди, цілісні майнові комплекси).

У країнах з розвинутими ринками землі та нерухомості фінансування під заставу є складовою частиною практично всіх інвестицій, що здійснюються у розвиток економіки держави чи спрямовуються для вирішення інших потреб громадянина і суспільства. У 1998 р. ринок застави несільськогосподарського майна та житла у США, який створює майже 80% усіх кредитів, виданих під заставу майна і ще не повернутих, сягнув 4 трлн доларів [1].

У практиці роботи більшості установ комерційних банків в Україні серед основних способів забезпечення зобов'язань, поряд з гарантією, поручительством, страхуванням, неустойкою, найбільш поширеним і ефективним є застава, якою оформляється майже 80 % кредитних договорів [2].

З початку здійснення земельної реформи в Україні були спроби законодавчо закріпити підстави та визначити правовий

механізм застави землі. Зокрема, у Земельному кодексі від 13 березня 1992 р. (ст.6) передбачалось, що громадяни України можуть передавати у заставу належні їм на праві власності земельні ділянки лише за зобов'язанням з участю кредитної установи [3]. Прийнятий 2 жовтня 1992 р. Закон України "Про заставу" у спеціальному розділі про іпотеку також закріплює можливість застави земельної ділянки [4]. Пізніше у 1995 - 2000 рр. були прийняті укази Президента України, у яких теж передбачалась можливість передавати у заставу право оренди земельних ділянок несільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), земельної ділянки, що перебувала у власності громадян України чи юридичних осіб.

З прийняттям у 1996 р. Конституції України стан законодавчого забезпечення іпотеки землі не змінився. Більше того, у 1999 р. Президент України видав спеціальний Указ "Про іпотеку", а також подав до Верховної Ради України відповідний законопроект, який був відхилений парламентом України. Тому Указ "Про іпотеку" не набрав законної сили [5]. В результаті організаційно-правовий інститут іпотеки земельних ділянок в Україні практично не був сформований з причин не стільки політичного, як юридичного характеру. Перш за все це зумовлено особливостями української правової системи щодо роздільного правового регулювання земельних і майнових відносин нормами земельного і цивільного законодавства, неузгодженістю норм публічного і приватного права у регулюванні земельних відносин. Так, наприклад, громадяни України, приватизувавши земельні ділянки, теоретично могли передавати їх у заставу банкам під забезпечення кредитних зобов'язань. Однак банки не поспішали брати як заставу земельні ділянки громадян, оскільки не було розроблено юридичного механізму переходу права власності на заставлену земельну ділянку, а також підстав, способів та організаційно-правових форм відчуження таких земельних ділянок. Крім того, згідно з Земельним кодексом України від 13 березня 1992 р. юридичні особи взагалі були позбавлені права передавати земельні ділянки в іпотеку. Не мали такого права і колективні сільськогосподарські підприємства, яким земля була передана у колективну власність із заборотою протягом шести років з моменту набуття права власності відчужувати такі землі будь-яким способом. Лише селянські (фермерські) господарства під забезпечення одержаних кредитів могли передавати в іпотеку належні їм на праві власності земельні ділянки.

З виданням 19 січня 1999 р. Указу Президента України "Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення" юридичні особи набули реальних можливостей для передачі в іпотеку придбаних у власність земельних ділянок під кредитні зобов'язання для здійснення підприємницької діяльності. Однак банки також не використовували цей спосіб забезпечення зобов'язань через низьку ліквідність таких земель з причин відсутності організаційно-правових механізмів задоволення претензій банку-кредитора із заставленої земельної ділянки.

Після 1 січня 2002 р. цей Указ втратив чинність і не може застосовуватись до забезпечення реалізації права застави земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

Питання про іпотеку земельних ділянок не має підтримки з боку певних політичних сил суспільства не стільки через їхні програми і статутні цілі, скільки через відсутність єдиної науково обґрунтованої юридичної концепції здійснення права власності на землю, закріпленої у нормах Конституції України. В результаті на законодавчому рівні відбуваються політичні спекуляції навколо тлумачення статті 13 і 14 Конституції України. Немає єдності щодо розуміння цих норм і серед науковців, що займаються дослідженням земельно-правових та екологічних проблем. Зокрема, не вирішеним залишається одне з ключових питань щодо землі як об'єкта права власності Українського народу. В одних випадках стверджується, що за наявності норми статті 13 Конституції України земля не може перебувати у приватній власності і у ринковому обігу. Інші ж автори висловлюють пропозиції про те, що народ не може бути суб'єктом права власності на землю, а таким суб'єктом може бути лише держава. Однак і перші, і другі не враховують тих обставин, що закріплено у Конституції України концепція права власності на землю якраз і спрямована на те, щоб земля належала народу України, тобто громадянам України усіх національностей, які могли б здійснювати це право у різних правових формах. При цьому механізм здійснення такого права має бути закріплений у законах, норми яких забезпечували б баланс приватних, громадських, державних і суспільних інтересів. Однією з основних форм реалізації права власності Українського народу на землю є гарантоване Конституцією України право приватної власності на землю. Адже в статті 14 Основного закону передбачається, що громадяни і юридичні особи набувають і реалізують право власності на землю виключно відповідно до закону.

Виходячи з того, що норми Конституції України є нормами прямої дії, можна стверджувати, що будь-які законодавчі перешкоди у реалізації громадянами та юридичними особами права на іпотеку земельних ділянок мають визнаватися такими, що суперечать Основному Закону держави.

Після прийняття нового Земельного кодексу України, що набрав чинності з 1 січня 2002 р., застава земельних ділянок може стати одним з дієвих способів залучення інвестицій в освоєння земельних ділянок несільськогосподарського призначення та у розвиток сільськогосподарського і аграрного виробництва. Оскільки новий Земельний кодекс України закріплює лише право іпотеки, а також визначає основні способи відчуження земельних ділянок, то організаційно-правовий механізм забезпечення права іпотеки має бути врегульований у спеціальному законі "Про іпотеку". Поданий до Верховної Ради України проект закону "Про іпотеку" визначає поняття, предмет, об'єкти, суб'єктів іпотечних правовідносин, права і обов'язки заставодавця і заставоутримувача, види іпотеки, особливості іпотеки земельних ділянок та окремих видів нерухомого майна, перехід

прав за іпотечним договором, порядок реалізації предмета іпотеки тощо. Позитивним у цьому законопроекті є те, що при його підготовці частково використаний досвід іпотеки деяких європейських країн та окремих держав англо-американської правової системи.

Незважаючи на те, що в Україні немає спеціального закону про іпотеку, це не означає, що земельні ділянки не можуть бути предметом застави. Загальні правові підстави та порядок здійснення іпотеки визначені у новому Земельному кодексі України, а також у законах України "Про заставу", "Про виконавче провадження" [6] від 21 квітня 1999 р., у прийнятому 29 листопада 2001 р. Цивільному кодексі України.

На відміну від Земельного кодексу України 1992 р., у новому Земельному кодексі України право іпотеки земельних ділянок значно розширене не лише за об'єктом, а й за суб'єктом складом. Відповідно до статті 133 ЗК України у заставу можуть передаватись земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності. Земельна ділянка, яка перебуває у спільній власності, може бути передана у заставу за згодою всіх співвласників. Передача в заставу частини земельної ділянки здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості). Заставоутримувачем земельної ділянки можуть бути лише банки, які відповідають вимогам, установленим законами України. Порядок застави земельних ділянок визначається законом.

Згідно із статтею 79 цього ж кодексу земельна ділянка як об'єкт права власності - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. При цьому право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які знаходяться на цій земельній ділянці. Право власності на земельну ділянку поширюється на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель.

Відповідно до вимог чинного законодавства і нового Земельного кодексу України, предметом іпотеки можуть бути лише ті земельні ділянки, приватизація яких не заборонена Земельним кодексом України. Перш за все, маються на увазі земельні ділянки, що приватизуються громадянами для будівництва і обслуговування житлового будинку, ведення особистого селянського господарства, дачного і гаражного будівництва. Крім зазначених земельних ділянок, у власності громадян можуть бути земельні ділянки для ведення фермерського господарства, а також для здійснення підприємницької діяльності, не пов'язаної із сільськогосподарським виробництвом. Об'єктами права власності юридичних осіб можуть бути земельні ділянки: призначені для товарного сільськогосподарського виробництва; які знаходяться під об'єктами нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок і які перебувають у користуванні (в тому числі на умовах оренди) юридичних та фізичних осіб; земельні

ділянки, на яких знаходяться об'єкти нерухомого майна громадян і юридичних осіб, що не мають юридично оформлених документів на право користування такими земельними ділянками; вільні від забудови земельні ділянки, право власності на які набувається на конкурентних засадах; земельні ділянки під об'єктами незавершеного будівництва.

Аналіз об'єктного складу іпотечних правовідносин показує, що предметом договору іпотеки можуть бути земельні ділянки як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення. При цьому варто зазначити, що закріплена у Перехідних положеннях до Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. норма щодо заборони на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення до 1 січня 2005 р. не поширюється на регулювання іпотечних відносин. Адже з точки зору цивільного права іпотека розглядається не як спосіб відчуження земельних ділянок, а як спосіб забезпечення зобов'язань за кредитними угодами, укладеними між власником земельної ділянки чи власником сертифікату на право на земельну частку (пай) і кредитною установою. Укладення договору іпотеки є виключним правом власника земельної ділянки, яка використовується заставодавцем відповідно до цільового призначення. Звернення стягнення на земельну ділянку не є відчуженням земельної ділянки за волею власника, а є одним з правових засобів забезпечення боргових зобов'язань.

Здійснення іпотеки земельних ділянок сільськогосподарського і несільськогосподарського виробництва передбачає обов'язкове додержання принципу цільового використання земельних ділянок. У новому Земельному кодексі України вміщено декілька статей, норми яких закріплюють порядок встановлення цільового призначення земельних ділянок, а також юридичні наслідки щодо порушення діючого порядку встановлення і зміни цільового призначення земель. Так, наприклад, громадяни України можуть мати у власності земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування житлового будинку, індивідуального дачного і гаражного будівництва, ведення селянського (фермерського) господарства, садівництва. Юридичні особи можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності на тих категоріях земель, які не заборонені до передачі у приватну власність. Перелік таких категорій земель визначений у чинному Земельному кодексі України і охоплює більшість земельного фонду України. В новому Земельному кодексі України також збережений принцип обмеження до передачі у приватну власність земель державної і комунальної власності.

Вичерпний перелік видів використання земельних ділянок для громадян і існуючі обмеження щодо приватизації земель несільськогосподарського призначення є юридичними перешкодами до широкого впровадження іпотеки землі, не дозволяє залучати інвестиції для швидкого освоєння земельних ділянок, розвивати виробництво, створювати нові робочі місця, попов-

нювати місцевий та державні бюджети, вирішувати інші соціальні проблеми нашого народу.

У ринкових умовах законодавче закріплення цільового призначення земельних ділянок як однієї з головних умов приватизації, використання і розпорядження землею стримує вільний ринковий обіг земельних ділянок, а також знижує ліквідність заставлених земельних ділянок. Адже банки не уповноважені законом самостійно змінювати цільове призначення заставлених земельних ділянок. Так, наприклад, заставлена земельна ділянка, що була приватизована для ведення особистого підсобного господарства, не може бути відчужена банком для задоволення кредитних зобов'язань заставодавця суб'єктам підприємницької діяльності з метою спорудження АЗС, цеху, майстерні, переробного заводу та інших інвестиційно привабливих об'єктів. Зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється сільськими, селищними, міськими радами чи відповідними державними органами у сфері навколишнього природного середовища.

У новому Земельному кодексі України передбачається також, що зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України. При цьому в новому Земельному кодексі залишаються не врегульованими питання підстав і порядку зміни цільового призначення заставлених земельних ділянок. За таких обставин банки не можуть ризикувати своїми кредитними ресурсами, оскільки вірогідність відчуження такої земельної ділянки є досить невеликою.

Подібна ситуація складається також з іпотекою земельних ділянок, придбаних у власність суб'єктами підприємницької діяльності. До того ж в законах України не проводиться розмежування між цільовим і функціональним призначенням земельних ділянок. Тому самостійна зміна банком функціонального призначення земельної ділянки буде розцінюватись органами державного контролю за використанням і охороною земель як зміна цільового призначення земельної ділянки з усіма негативними наслідками для банку аж до припинення права банку на заставлену ділянку.

Доказом цього може бути стаття 21 нового Земельного кодексу України, відповідно до якої порушення порядку встановлення і зміни цільового призначення земель є підставою для визнання недійсними угод із земельними ділянками, відмови у державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною, притягнення до відповідальності громадян та юридичних осіб, винних у порушенні норм цього закону. Названий юридичний ризик для банку є також фактором, що перешкоджає нормальному впровадженню у практику регулювання ринкових земельних відносин іпотечного кредитування під заставу земельної ділянки чи прав на цю ділянку (права оренди, емфітевзису, суперфіцію). Законодавче закріплення подібних обмежень щодо іпотеки земельних ділянок не створює

необхідної юридичної основи для реалізації власниками земельних ділянок такого речово-зобов'язального права, як застава землі, не сприяє формуванню іпотечного права в Україні.

Формування іпотечних земельних відносин у ринкових умовах передбачає також створення відповідної інфраструктури, спрямованої на забезпечення реалізації заставлених земельних ділянок за кредитними зобов'язаннями. Мається на увазі проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, що передаються в іпотеку, створення системи реєстрації іпотеки земельних ділянок, визначення банківських установ, які будуть займатись іпотекою землі, організація проведення прилюдних торгів заставленими земельними ділянками.

Зазначені аспекти інституційно-функціонального забезпечення іпотеки землі в Україні поки що не створені. З прийняттям Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність" від 12 липня 2001 р. виникли труднощі щодо проведення оцінки майна, яке заставляється [7]. Адже до прийняття цього закону таку оцінку проводили оцінювачі банків. Тепер передбачається, що таку оцінку проводитимуть незалежні експерти-оцінювачі, що призведе до подорожчання кредитних ресурсів. Зазначені проблеми в оціночній діяльності не можуть не зачіпати і землю, оскільки цей закон поширюється і на оцінку землі.

Не менш важливою проблемою в процесі формування інституту іпотеки землі в сучасних умовах є створення прозорої та дієвої системи реєстрації прав на землю, включаючи й реєстрацію іпотеки земельних ділянок. Існуюча система реєстрації Державних актів на право власності на землю і Договорів оренди землі не відповідає зарубіжним аналогам реєстрації титулів (прав) на землю. Відсутність належної реєстраційної системи в умовах масової приватизації земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення може привести у найближчій перспективі до хаосу на земельному ринку, наслідком якого стануть зловживання, обман, злочини у сфері обігу земельних ділянок, порушення конституційних прав громадян подібно до того, як це мало місце з приватизацією житла. Система реєстрації прав на об'єкти нерухомості і земельні ділянки поки що забезпечує в Україні принцип роздільного правового регулювання майнових і земельних відносин. Будівлі, споруди та інше нерухоме майно реєструється у БТІ, правовий статус яких чітко не визначений у чинному законодавстві. Документи, що посвідчують права на землю, реєструються органами місцевого самоврядування у встановленому порядку. Іпотека земельних ділянок у цих системах реєстрації не відображається, що негативно впливає на обіг земельних ділянок в Україні.

Із врахуванням викладеного можна зробити загальний висновок про те, що закріплена у Конституції України концепція права власності на землю передбачає набуття і реалізацію права власності на землю громадянами та юридичними особами виключно відповідно до закону. При цьому у Конституції України

не міститься будь-яких перешкод щодо здійснення права власності на землю зазначеними суб'єктами шляхом вільного розпорядження належними земельними ділянками. Тому громадяни і юридичні особи мають право передавати у заставу належні їм земельні ділянки з метою одержання кредитних ресурсів для задоволення потреб побутового і виробничого призначення в порядку, передбаченому законом. З прийняттям нового Земельного кодексу України виникає потреба у прискореній розробці організаційно-правового механізму іпотеки земельних ділянок, який має бути закріплений у законі України "Про іпотеку".

Література

1. Див.: Джастін Холл. *Забезпечення кредитних зобов'язань нерухомим майном та їх задоволення* // Вісник Центру комерційного права. - 2001. - №1. - С. 4 - 6.
2. Гридчук Д.М., Олійник В.О. *Забезпечення кредитних зобов'язань у діяльності банків*. - Київ, 2001.- С.136.
3. *Відомості Верховної Ради України*. - 1992. - № 25 - Ст. 354.
4. *Відомості Верховної Ради України*. - 1992. - № 47 - Ст. 642.
5. *Офіційний вісник України*. - 1999. - №24. - Ст. 1098.
6. *Офіційний вісник України*. - 1999. - №19. - Ст.813.
7. *Офіційний вісник України*. - 2001. - №34. - Ст.1577.

Деякі порівняльні аспекти зарубіжного іпотечного законодавства та проекту Закону України "Про іпотеку"

Іпотека (застава нерухомості) є одним з найбільш ефективних способів забезпечення зобов'язань. Об'єкти нерухомості мають, як правило, значну вартість. Крім того, ці об'єкти пов'язані з землею, тому їх неможливо сховати, таємно перемістити в інше місце, іншим способом вивести з-під контролю заставаутримувача.

До революції іпотека була досить поширена у Російській імперії, але потім зникла майже на ціле століття, хоча в усьому світі вона широко розвивалася. Вдосконалювалися форми іпотеки, утворювалися специфічні моделі. Новітній вітчизняний досвід іпотеки майже відсутній. Західне ж іпотечне законодавство має кількасотлітню історію. Тому аналіз західного іпотечного законодавства та практики має важливе значення для розробки відповідного вітчизняного законодавства. У цій статті ми спробуємо проаналізувати, наскільки проект Закону України "Про іпотеку", прийнятий Верховною Радою України у першому читанні (05.10.2000 р.) відповідає основним принципам іпотечного законодавства зарубіжних країн¹.

Визначення іпотеки

Цивільний кодекс Франції визначає іпотеку як "речове право на нерухомість, призначену для виконання зобов'язання" (ст. 2114). Статті 3278-3279 Цивільного кодексу штату Луїзіана вказують, що "іпотека є речовим правом на майно для забезпечення виконання зобов'язання. Іпотека надає заставаутримувачу право у разі невиконання заставаодавцем забезпеченого іпотекою зобов'язання вжити заходів щодо конфіскації та продажу майна у встановленому законодавством порядку, а також одержати задоволення своїх вимог за цим зобов'язанням переважно перед іншими кредиторами заставаодавця за рахунок виручки від продажу майна".

Чинний на сьогоднішній день Закон України "Про заставу" від 2.10.1992 р. визначає іпотеку таким чином: "Іпотекою виз-

¹ Порівняльний аналіз було проведено на основі наступних нормативних актів: Німецького Цивільного Уложення; Цивільного кодексу Франції; Цивільного кодексу Луїзіани; Цивільного кодексу Квебеку.

Цивільні кодекси штату Луїзіана (США) та провінції Квебек (Канада) були взяті для аналізу, оскільки, по-перше, у США та Канаді не існує кодифікованого цивільного законодавства на федеральному рівні, по-друге, ці кодекси побудовані на основі Цивільного кодексу Наполеону 1804 р., отже іпотека (*hypothec, hypothèque*) регулюється в них відповідно до континентальної системи права, до якої належить і Україна, на відміну від конструкції іпотеки (*mortgage*) англосаксонської правової системи.

нається застава землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи".

Як видно із цієї статті, земля не визнається нерухомим майном.

Такий підхід має прихильників, які обґрунтовують свою точку зору тим, що:

- ♦ земля існує об'єктивно, без впливу людини на її виникнення, на відміну від майна в широкому цивілістичному розумінні;
- ♦ при використанні земельних угідь не проводяться амортизаційні відрахування, яких потребує будь-яке майно.

Тому згідно з таким підходом необхідно розділяти поняття "нерухоме майно" і "нерухомість", які будуть регулюватися відповідно цивільним і земельним законодавством.

Такий підхід не відповідає світовій практиці. Зарубіжне законодавство не розділяє поняття "нерухоме майно" і "нерухомість". У більшості правових систем регулювання угод з нерухомістю належить до цивільного законодавства.

Ст. 1 проекту Закону України "Про іпотеку" об'єднує ці поняття і дає наступне визначення: "нерухоме майно (нерухомість) - земельні ділянки і все, що розташовано на них і тісно пов'язано з ними, тобто об'єкти, переміщення яких без непропорційної шкоди їх призначенню неможливе".

Таке визначення нерухомого майна є "класичним". Його нормативне закріплення у вітчизняному законодавстві матиме дуже важливе значення, оскільки на законодавчому рівні земля буде визнана майном. Цей крок відіграватиме велику роль у становленні земельного ринку в Україні. Оскільки іпотека, як правило, тісно пов'язана з землею, то доти, поки земля не стане об'єктом купівлі-продажу, практично предмета для іпотеки не буде, або, у крайньому разі, коло об'єктів іпотеки буде значно звужене.

Виходячи з такого розуміння нерухомого майна, у проекті Закону іпотека визначається як "застава нерухомого майна, коли земля та (або) інші об'єкти, що становлять предмет іпотеки, залишаються у заставодавця (боржника або третьої особи (майнового поручителя), а заставодержатель² (кредитор) має право у разі невиконання забезпеченого іпотекою основного зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки".

У визначенні іпотеки, наведеному в законопроекті, відсутнє важливе положення про те, що заставаотримувач має право задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами заставодавця.

Похідний характер іпотеки

У Цивільному кодексі провінції Квебек зазначено, що "іпотека є лише похідним правом і є дійсною доти, доки є дійсним забезпечене нею зобов'язання". Ст. 3282 Цивільного кодексу

² У проекті Закону цей термін вживається неважко. Українською мовою - "заставаотримувач".

Луїзіани також встановлює, що "іпотека має похідний характер від забезпеченого нею зобов'язання. Отже, за винятком випадків, передбачених законодавством, заставаотримувач має право вимагати виконання іпотеки лише за умови, що він має право вимагати виконання будь-якого забезпеченого нею зобов'язання".

У ст. 3 проекту Закону України "Про іпотеку" передбачено, що "іпотека має похідний характер від забезпеченого нею основного зобов'язання", тобто окремо від нього вона існувати не може. Виконання основного зобов'язання тягне за собою припинення іпотеки (ст. 52 законопроекту).

Неподільність іпотеки

У ст. 2114 Цивільного кодексу Франції зазначено: "іпотека є, за своєю природою, неподільною та поширюється на всю вказану нерухомість, на кожен її об'єкт і на кожну частину цих об'єктів".

Проект Закону передбачає неподільність: "якщо інше не передбачено законом або договором, передачі в іпотеку як єдине ціле підлягає нерухоме майно разом з усіма його приналежностями за умови, що відокремлення цих приналежностей від нерухомого майна призведе або може призвести до втрати господарського призначення такого майна. Неподільне майно не підлягає передачі в іпотеку частинами" (ч. 4 та 7 ст. 4).

Щоправда, деякі положення законопроекту суперечать цьому принципу. У ч.3 цієї ж статті зазначено, що предметом іпотеки може бути частина житлового будинку.

Згідно з ч.9 ст.4 законопроекту іпотека не поширюється на майно, приєднане власником або наймачем до головного об'єкта після передачі його в іпотеку, якщо інше не передбачено договором. Але, якщо приєднане майно стає приналежністю головного майна, обтяженого іпотекою, на нього також повинна поширюватися іпотека (скажімо, у ст. 2133 Цивільного кодексу Франції зазначається: "Іпотека поширюється на всі покращання обтяженого нею майна").

Ч.3 та 4 ст. 12 законопроекту також не зовсім відповідають принципу неподільності. Вони передбачають передачу в іпотеку двох або більше об'єктів нерухомого майна, які належать заставодавцеві або різним особам (об'єднана та спільна іпотека). При цьому виникає декілька питань:

- ◆ який порядок оцінки таких об'єктів - будуть вони оцінюватися в сукупності чи кожен з них підлягає оцінці окремо?
- ◆ яка черговість звернення на них стягнення та їх реалізації?
- ◆ проблеми можуть виникнути і при державній реєстрації іпотеки - яка сума зобов'язання, забезпеченого кожним об'єктом іпотеки, кожний з яких матиме свої реєстраційні дані.
- ◆ вимога кредитора є єдиною чи поділеною на частини, кожна з яких забезпечена іпотекою певного майна? Скоріше за

все, вимогу кредитора слід вважати поділеною, оскільки ст. 26 законопроекту, яка визначає вимоги до іпотечного договору, передбачає чітко визначити як основне зобов'язання, так і предмет іпотеки, що забезпечує таке зобов'язання. В такому разі хто і в якому порядку повинен здійснювати такий поділ?

Спеціальність іпотеки

Договірній іпотечі властивий принцип спеціальності, який можна поділити на:

- ◆ принцип спеціальності предмета іпотеки (ст. 2129 Цивільного кодексу Франції: "Під страхом недійсності акта (мається на увазі іпотечний договір) в ньому повинні бути вказані суть та розташування кожного об'єкта нерухомості, на який встановлюється іпотека"), та
- ◆ принцип спеціальності вимоги, що забезпечується іпотекою (ст. 2132 Цивільного кодексу Франції: "Під страхом тієї ж санкції в акті повинна бути охарактеризована індивідуальними рисами забезпечена іпотекою вимога, тобто мають бути зазначені підстави виникнення та розмір останньої").

У ст. 26 проекту Закону "Про іпотеку" передбачено, що іпотечний договір повинен містити:

- ◆ достатній для ідентифікації опис предмета іпотеки та його вартість;
- ◆ зміст основного зобов'язання, розмір, строк і порядок його виконання.

Але деякі інші положення законопроекту суперечать цьому принципу. Так, згідно з ч.2 ст.4 предметом іпотеки може бути нерухоме майно, яке стане власністю заставодавця після укладення іпотечного договору. Однак провести достатній для ідентифікації опис предмета іпотеки та його вартості при відсутності такого майна у заставодавця на момент укладення договору буде важко. Крім того, яким чином проводити реєстрацію іпотеки такого майна?

Виходячи з таких міркувань зарубіжне законодавство забороняє іпотеку майбутнього майна. Скажімо, у ст. 2130 Цивільного кодексу Франції зазначено: "Заборонено встановлювати іпотеку на майно, яке може бути набуто в майбутньому", а у ст. 3292 Цивільного кодексу Луїзіани: "Іпотека на майно, яке не є власністю заставодавця, встановлюється з моменту придбання цього майна заставодавцем".

Ст. 23 проекту Закону передбачає іпотеку об'єктів, що будуються (об'єктів незавершеного будівництва). В момент укладення договору іпотеки описати об'єкт незавершеного будівництва без зупинки самого будівництва складно, але можливо. Пробле-

ма може виникнути, коли через певний час необхідно буде здійснити стягнення. Матеріали, які описані як незавершене будівництво, і сам об'єкт можуть являти собою фізично різні будівлі. Тому доцільно було б уникнути в законі можливості іпотеки незавершеного будівництва та застосовувати заставу земельної ділянки, яка виділена під будівництво, чи права на її оренду. При цьому вартість ділянки чи право оренди може оцінюватися з врахуванням вартості незавершених будівель.

³ Слід розрізняти реєстрацію іпотеки як обмеження речових прав на об'єкт нерухомого майна та реєстрацію договору про іпотеку. Хоча законодавством деяких країн передбачена реєстрація як іпотеки, так і договору про іпотеку.

Реєстрація іпотеки³

Державна реєстрація іпотеки за місцем знаходження її предмета є одним з фундаментальних принципів. Ст. 1115 Німецького Цивільного Уложення зазначає: "При внесенні іпотеки в поземельну книгу повинні бути вказані кредитор, грошова сума вимоги та процентна ставка, якщо на вимогу нараховуються відсотки, а також, якщо встановлені інші додаткові зобов'язання - вартість останніх у грошовому виразі". У ст. 2147 Цивільного кодексу Франції передбачено, що "заставоутримувач не може реалізувати свої права, якщо іпотека не була зареєстрована раніше настання обставин, які припиняють реєстрацію, або якщо чинність реєстрації припинена внаслідок її невідновлення".

Згідно з ст. 27 проекту Закону іпотека підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі прав на нерухоме майно в порядку, передбаченому законодавством. Але такий порядок законодавством поки що не встановлено.

П.1 перехідних положень законопроекту зазначає, що закон набирає чинності з дня його опублікування, крім норм щодо державної реєстрації прав на нерухоме майно, які набирають чинності з моменту створення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно. Але ефективна система реєстрації прав на нерухоме майно - базова передумова для функціонування механізму застави нерухомості. Розвинута система іпотеки повинна гарантувати безспірність юридично значимих дій, які мали місце відносно нерухомості. При наявності такої системи зацікавлені особи можуть не боятися, що угоди з нерухомістю виявляться недійсними.

Для кожного цілісного об'єкта нерухомого майна в спеціальній установі повинен вестися документ, де записується все, що стосується речових прав даного майна (Книга реєстрації прав на майно, Поземельна книга). Юридичне значення цього полягає в тому, що речові права на нерухомість виникають не інакше і не раніше, ніж з моменту запису в книгу (реєстр). Для кредитора іпотечної угоди не має значення дія, здійснена з нерухомістю без запису в книгу, оскільки жодні інші вимоги не можуть враховуватися доти, доки не будуть задоволені вимоги, які занесені в книгу. Крім того, на основі реєстрації визначається черговість задоволення вимог кредиторів у разі наступних іпотек: "Старшинство іпотеки визначається по відношенню до кожної окремої нерухомості датою здійснення реєстрації" (ст. 2134 Цивільного кодексу Франції).

Чинне законодавство України не передбачає єдиного порядку реєстрацію землі та нерухомого майна. В Україні повноваженнями з реєстрації різних видів нерухомості наділені різні органи:

- ◆ місцеві ради, які видають Державні акти на право власності на землю;
- ◆ місцеві органи Держкомзему, які ведуть Земельний кадастр;
- ◆ Бюро технічної інвентаризації (БТІ), які реєструють будівлі;
- ◆ органи Фонду держмайна України, які реєструють зміну права власності в процесі приватизації.

Зрозуміло, що така "розпорошена" система (якщо взагалі це можна назвати системою) значно ускладнює функціонування іпотеки.

Країни з розвинутою ринковою економікою мають інтегровану систему реєстрації прав на нерухоме майно, яка забезпечує реєстрацію в єдиному державному органі кожного майнового комплексу (земельна ділянка разом з усіма розташованими на ній будівлями та спорудами).

В Україні доцільно було б створити єдиний державний орган з реєстрації правового становища нерухомості. До повноважень такого органу відносилось б ведення Державного реєстру правового становища нерухомого майна, що знаходиться на території України, - внесення всіх без виключень прав на нерухоме майно, відображення змін, які відбуваються у правовому становищі нерухомого майна, видача виписок з реєстру всім зацікавленим особам. При розробці такої системи реєстрації правового становища нерухомості можна було б скористатися досвідом ведення поземельних книг у європейських країнах.

Тому прийняття Закону про державну реєстрацію прав на об'єкти нерухомого майна є необхідною передумовою прийняття Закону про іпотеку.

Заставна

Проаналізуємо зміст заставної, передбаченої законопроектом (ст. 28, 29 проекту Закону "Про іпотеку"). Вона засвідчує права власника на:

- ◆ одержання виконання по грошовому зобов'язанню, забезпеченому іпотекою майна;
- ◆ у разі невиконання зобов'язання - звернення стягнення на закладене майно з метою виконання грошового зобов'язання, забезпеченого іпотекою цього майна.

Таким чином, застава - в такій конструкції, у якій вона побудована у законопроекті, - дублює договір про іпотеку. Передача прав за заставною підлягає перереєстрації, що ускладнить її обіг.

Згідно з ст.29 законопроекту у заставній повинні бути зазначені такі реквізити:

- ◆ найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код (номер) заставодавця, заставоутримувача;
- ◆ номер і дата договору, на підставі якого виникло основне зобов'язання, та іпотечного договору;
- ◆ назва документа, що посвідчує право власності заставодавця або інше право, на підставі якого він може передати нерухоме майно в іпотеку;
- ◆ достатній для ідентифікації опис предмета іпотеки та його вартість;
- ◆ зміст, умови та строк виконання основного зобов'язання;
- ◆ відмітка про державну реєстрацію іпотеки;
- ◆ інформація про те, чи є інші заставні на майно, яке є предметом іпотеки.

Як бачимо, заставна буде дуже тісно пов'язана з конкретною вимогою, забезпеченою заставною.

Міжнародний досвід свідчить, що функціонування заставної здійснюється принципово іншим шляхом.

У країнах з розвинутою економікою існує первинний і вторинний ринок заставних. На первинному ринку заставні з'являються в результаті оформлення відповідних контрактів між кредитором (як правило, це банк) і позичальником (як правило, це клієнт банку).

Вторинний ринок утвориться в результаті перепродажу заставних по вже наданих іпотечних кредитах. Відбувається це так: кредитор (банк чи інша фінансова компанія) під заставні випускає цінні папери, які потім продає іншим інвесторам.

Як правило, з метою залучення ресурсів для організації іпотечного кредитування банки використовують такий інструмент, як іпотечні облігації - довгострокові цінні папери, що випускаються під забезпечення нерухомим майном та приносять твердий процент.

Іпотечна облігація не має безпосереднього юридичного зв'язку з конкретною забезпечуваною вимогою. Цей зв'язок існує, але опосередковано, із усією сукупністю іпотек, що знаходяться в банку. Власник може продати іпотечну облігацію в будь-який момент, не чекаючи закінчення її терміну, і повернути свої гроші.

Існують і інші питання щодо заставної, не врегульовані проектом Закону:

- ◆ У п. 8 ст. 29 проекту Закону зазначено, що заставна повинна містити відмітку про державну реєстрацію іпотеки. Таку відмітку можна зробити лише, якщо реєстрація заставоутримувача як власника заставної буде відбуватися після реєстрації іпотеки. Більш доцільно реєструвати іпотеку та заставну одночасно.
- ◆ Заставна сама може бути об'єктом застави (ст.36). Виникає питання, як у випадку застави заставної буде припинена іпотека при виконанні першим заставодавцем свого зобов'язання, при неспроможності заставоутримувача по-

вернути заставну через нестачу коштів для погашення другого зобов'язання?

Задоволення вимог заставоутримувача за рахунок предмета іпотеки

Ст. 2748 Цивільного кодексу провінції Квебек передбачає: "у разі невиконання боржником своїх зобов'язань кредитори мають право застосувати такі іпотечні права:

- 1) прийняти заставлене майно у володіння з метою управління ним;
- 2) конфіскувати його в рахунок погашення їхньої вимоги;
- 3) забезпечити продаж майна судовим органом або продати майно самостійно".

Проектом Закону "Про іпотеку" передбачається здійснення звернення стягнення на підставі рішення суду або виконавчого напису нотаріуса (ст. 37).

Судовий порядок звернення стягнення на предмет іпотеки, передбачений у законопроекті, виглядає досить дискусійним. Враховуючи вітчизняні реалії (строки розгляду справ у судах, їх завантаженість), це буде зайвим ускладненням. Незрозуміло, яким має бути предмет спору для розгляду в суді. Договір іпотеки укладається за взаємною згодою сторін, і укладається він для того, щоб виконуватися. Згідно з договором про іпотеку власник-заставадавець дає свою згоду на звернення стягнення на предмет іпотеки в разі невиконання ним основного зобов'язання. Судовий порядок звернення стягнення на заставлене майно суттєво знизить ефективність забезпечувальної сили застави, оскільки відкладає одержання задоволення вимог кредитора на невизначений час, в залежності від судового розгляду.

Доцільно було б у проекті закону визначити звернення стягнення на заставлене майно на основі виконавчого напису нотаріуса як основний спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки. Лише у випадку спору сторонам доцільно надати право звернення до суду для вирішення питання про звернення стягнення на іпотечне майно.

Заставоутримувач за правом багатьох європейських країн (Бельгія, Греція, Нідерланди, Ірландія) вже з моменту невиконання боржником основного зобов'язання має право на продаж заставленого майна та задоволення вимоги з одержаної суми. Участь суду в реалізації заставного права, яка передбачена у певних випадках, є не способом для одержання підстав реалізації заставного права, а слугує для контролю правомірності використання заставоутримувачем свого права.

Відмінною рисою західного законодавства є те, що примусове виконання умов договору іпотеки може здійснюватися не тільки через публічний продаж, а й через примусове управління майном. Нерухомість може бути здана в оренду або для уп-

равління нею призначений керуючий. У цьому випадку вимоги кредитора задовольняються з одержуваного прибутку.

Висновки

У результаті проведеного аналізу можна зробити висновок, що проект Закону України "Про іпотеку" в цілому відповідає основним принципам іпотеки, але потребує доопрацювання, оскільки деякі його положення суперечать загальноприйнятим принципам іпотеки. Недоліком законопроекту також можна вважати посилання на законодавство, яке не існує, але без якого неможливе існування повноцінного механізму іпотеки.

Найкращий закон про іпотеку не працюватиме, якщо немає повноцінного ринку землі, немає чіткої, прозорої та ефективної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, відсутні передумови для розвитку вторинного ринку заставних для залучення фінансових ресурсів.

Закон "Про іпотеку" повинен функціонувати у відповідному правовому середовищі (Земельний кодекс, Закон про оціночну діяльність, Закон про державну реєстрацію прав на нерухоме майно, Закон про проведення прилюдних торгів та аукціонів). Тому розробка та прийняття відповідного законодавства є необхідною передумовою розвитку іпотеки в Україні.

Література

1. Пучковская И. *Ипотека: залог недвижимости*. - Х.: 1997;
2. Русак Л. *Ипотека как реальный способ обеспечения кредитов*. - Минск: 1998;
3. Сафрончук М., Стрелец И. *Ипотека*. - М.: 1999;
4. *Mortgage law: an overview*. - Cornell University, 1996;
5. *Property in Europe: Law and Practice / General Editor: A. Hurdall*. - London: 1998.

Деякі проблеми розвитку іпотечного кредитування сільського господарства

Про запровадження у сільському господарстві України іпотечних механізмів вже тривалий час ведеться багато розмов. Ще більші надії покладаються на іпотеку як механізм довгострокового кредитування сільського господарства під заставу нерухомості. Запровадження іпотеки часто розглядається як необхідна умова розвитку ринкових відносин в економіці загалом та у сільському господарстві зокрема. Для її формування та забезпечення функціонування вживаються заходи щодо створення правових, економічних та інституційних передумов.

У "Основних напрямках земельної реформи в Україні на 2001 - 2005 роки", схвалених Указом Президента України від 30 травня 2001 року №372, відзначається, що досі в країні не сформовано механізмів вільного обігу земельних ділянок та не розв'язано проблеми іпотечного кредитування. Тому серед основних напрямів державної політики у сфері регулювання земельних відносин визначено й розвиток кредитування під заставу землі, в тому числі іпотечного кредитування.

У цьому документі йдеться про те, що з метою використання потенціалу застави землі у процесі реалізації Основних напрямів забезпечуватиметься:

- ◆ розроблення механізму, який гарантуватиме іпотечному заставоутримувачу в разі невиконання забезпеченого іпотекою зобов'язання одержання задоволення з вартості заставленої земельної ділянки;
- ◆ розроблення заходів щодо захисту прав заставодавців;
- ◆ використання іпотеки для забезпечення зобов'язань за договорами купівлі-продажу земельних ділянок;
- ◆ проведення експериментів з кредитування під заставу землі;
- ◆ підготовка та перепідготовка спеціалістів з іпотечного кредитування;
- ◆ удосконалення нормативно-правової бази іпотеки землі.

На теперішній час чинним законодавством не врегульовано питання іпотеки земель сільськогосподарського призначення

та, відповідно, кредитування під заставу таких земель. Розпорядженнями Кабінету Міністрів України від 13 вересня 2001 р. № 437-р "Про заходи щодо реалізації Концепції державної регіональної політики" та від 26 вересня 2001 р. №446-р "Про затвердження заходів щодо реалізації Основних напрямів земельної реформи в Україні на 2001 - 2005 роки", окрім іншого, передбачено розробити необхідну нормативно-правову базу з метою врегулювання питань застави земельних ділянок.

Що ж ми маємо на сьогодні? Як регулюються питання предмета іпотеки та відносин заставодавця та заставоутримувача, чи передбачається врегулювати їх законом?

У діючому Законі України "Про заставу" (стаття 30) іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи. Наступна ж стаття уточнює, що "предметом іпотеки може бути майно, пов'язане з землею - будівля, споруда, квартира, підприємство (його структурні підрозділи) як цілісний майновий комплекс, а також інше майно, віднесене законодавством до нерухомого. Відповідно до законодавства України предметом іпотеки можуть бути також належні громадянам на праві приватної власності земельні ділянки та багаторічні насадження."

Стаття 37 цього ж закону наголошує на особливості правового режиму земельних ділянок, на яких розташовані будівлі та споруди. При іпотечі будівлі чи споруди предметом застави разом з нею стає також право на користування земельною ділянкою, на якій розташовані зазначені об'єкти. У цих випадках при зверненні стягнення на предмет застави набувач будівлі, споруди має право на одержання земельної ділянки відповідно до законодавства України.

Новий Цивільний кодекс України розглядає іпотеку як один із видів застави, спеціальні правила про яку можуть встановлюватися законом¹. Цим документом іпотекою визнається *зареєстрована* застава нерухомого або рухомого майна, що залишається у володінні заставодавця. Зважаючи на важливість такого документа, як Цивільний кодекс, слід звернути увагу на два моменти: можливість встановлення спеціальних правил для іпотеки та необхідність реєстрації іпотеки.

Проект Закону України "Про іпотеку" (реєстраційний номер 2322) визначає нерухоме майно (нерухомість) як земельні ділянки і все, що розташовано на них і тісно пов'язано з ними, тобто об'єкти, переміщення яких без непропорційної шкоди їх призначенню неможливе. Також режим нерухомого майна поширюється на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. У законопроекті подано визначення іпотеки як застави нерухомого майна, коли земля та (або) інші об'єкти, що становлять предмет іпотеки, залишаються у заставодавця (боржника або третьої особи (майнового поручителя), заставоутримувач (кредитор) має право у разі невиконання забезпеченого іпотекою основного зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки.

¹ Йдеться про текст проекту Закону, підготовлений до третього читання, оскільки прийнятий Верховною Радою України 29 грудня 2001 року Закон ще не опубліковано

Не маючи на меті проводити аналіз цього документа, варто все ж таки звернути увагу на те, що:

іпотека виникає в силу договору або закону з моменту її державної реєстрації;

іпотекою може бути забезпечена дійсна вимога;

іпотекою можуть забезпечуватися зобов'язання, які можуть виникнути у майбутньому, але вже обумовлені договором, що набрав чинності;

предметом іпотеки може бути нерухоме майно, не вилучене з цивільного обігу, яке може бути відчужено заставодавцем та на яке відповідно до законодавства може бути звернено стягнення.

Оскільки земельні ділянки можуть бути предметом іпотеки, законопроект визначає особливості щодо їх іпотеки. Зокрема, законопроектом передбачено, що земельні ділянки можуть бути предметом іпотеки, якщо:

- ◆ належать громадянам та юридичним особам на праві власності;
- ◆ виділені в натурі у випадку перебування у спільній частковій власності;
- ◆ за мінімальним розміром можуть бути використані за цільовим призначенням;
- ◆ відсутні заборони, передбачені законодавством;
- ◆ заставоутримувачем земельної ділянки є лише банки, що відповідають вимогам, установленим Кабінетом Міністрів України та Національним банком України.

Звичайно, у контексті статті найбільш цікавими є особливості іпотеки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, про які йдеться у цьому законопроекті. Так, стаття 15 законопроекту фактично встановлює три можливості для передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення (крім земельних ділянок для ведення особистого підсобного господарства та для індивідуального садівництва, які належать громадянам на праві власності) в іпотеку:

- 1) забезпечення виконання заставодавцем зобов'язань за кредитними угодами, укладеними з метою придбання сільськогосподарської техніки, племінної худоби, елітного насіння, посадкового матеріалу, спорудження будівель та споруд виробничого призначення;
- 2) здійснення заходів, пов'язаних із землеустроєм та охороною земель;
- 3) виконання зобов'язань за кредитними угодами, укладеними з метою отримання коштів для придбання земельних ділянок, з наступною їх передачею в іпотеку для забезпечення виконання зобов'язань за такими кредитними угодами.

Окрім того, забороняється передача в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою отриман-

ня коштів для виконання боргових зобов'язань заставодавця, для виплати заробітної плати та будівництва об'єктів соціально-культурного призначення.

Законопроект передбачає низку вимог до договору іпотеки земельної ділянки. Зокрема, він повинен містити відомості про:

- ◆ місце розташування земельної ділянки;
- ◆ склад земельної ділянки, а для земельних ділянок сільськогосподарського призначення - їх якісний стан;
- ◆ цільове призначення земельної ділянки;
- ◆ план (схему) земельної ділянки, посвідчений районним (міським) відділом земельних ресурсів;
- ◆ вартість земельної ділянки;
- ◆ перелік обмежень права власності на земельну ділянку.

Нещодавно прийнятий Верховною Радою Земельний кодекс України теж передбачає можливість застави земельної ділянки, підтверджуючи ряд умов, коли такі ділянки можуть передаватися у заставу, а саме:

1. У заставу можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності.
2. Земельна ділянка, яка перебуває у спільній власності, може бути передана у заставу за згодою всіх співвласників.
3. Передача в заставу частини земельної ділянки здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості).
4. Заставоутримувачем земельної ділянки можуть бути лише банки, які відповідають вимогам, установленим законами України.
5. Порядок застави земельних ділянок визначається законом.

Слід звернути увагу, що вимоги до банків - заставоутримувачів земельних ділянок встановлюються тільки законами України. Окрім того, порядок застави земельних ділянок також повинен встановлюватися законом, а порушення такого порядку є підставою для визнання судом таких угод недійсними. Порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому теж законом.

У Прикінцевих положеннях Земельного кодексу України законодавець серед іншого доручає Кабінету Міністрів України у шестимісячний строк після опублікування цього Кодексу:

підготувати та подати на розгляд Верховної Ради України та Президента України пропозиції про внесення змін до законодавчих актів, що впливають із цього Кодексу;

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Кодексом;

розробити нормативно-правові акти, передбачені цим Кодексом, у тому числі проекти законів про землеустрій, про державний земельний кадастр, про оцінку земель, про охорону земель,

про розмежування земель права державної та комунальної власності, про державний земельний (іпотечний) банк, про ринок землі, про визначення правових засад вилучення земель права приватної власності тощо;

забезпечити прийняття центральними органами виконавчої влади України нормативно-правових актів, передбачених цим Кодексом, а також перегляд і скасування нормативно-правових актів, що суперечать цьому Кодексу;

розробити та затвердити методику експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Після підписання Президентом України Земельного кодексу цілком закономірною є поява розпорядження Кабінету Міністрів України "Про затвердження плану підготовки проектів законодавчих та інших нормативно-правових актів, що впливають із Земельного кодексу України" від 10 січня 2002 р. № 6-р. План передбачає розробку низки правових актів, які прямо чи опосередковано будуть визначати характер системи іпотечного кредитування, а саме:

- ♦ проекти законів "Про розмежування земель права державної та комунальної власності", "Про ринок земель", "Про державний земельний (іпотечний) банк", "Про оцінку земель", "Про охорону земель", "Про державний земельний кадастр", "Про землеустрій", "Про вилучення земель права приватної власності", "Про державний контроль за використанням та охороною земель", "Про особливості створення та діяльність іпотечних установ";
- ♦ проекти постанов КМУ "Про порядок зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб", "Про затвердження методики експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення", "Про затвердження положення про технічний паспорт земельної ділянки, яка виставляється на торги".

Окремим пунктом у Земельному кодексі Кабінету Міністрів України доручається створити Державний земельний (іпотечний) банк з відповідною інфраструктурою та запровадити державну реєстрацію прав на землю відповідно до статті 202 цього Кодексу.

Закон України "Про банки і банківську діяльність" встановлює, що банки в Україні можуть функціонувати як універсальні або як спеціалізовані. За спеціалізацією банки можуть бути ощадними, інвестиційними, іпотечними, розрахунковими (кліринговими). При цьому банк самостійно визначає напрямки своєї діяльності і спеціалізацію за видами операцій. Банк набуває статусу спеціалізованого банку у разі, якщо більше 50 відсотків його активів є активами одного типу.

Регулювання та банківський нагляд здійснює Національний банк України відповідно до положень Конституції України, цього Закону, Закону України "Про Національний банк України",

інших законодавчих актів та нормативно-правових актів Національного банку України. Регулювання діяльності спеціалізованих банків Національний банк України здійснює через економічні нормативи та нормативно-правове забезпечення здійснюваних цими банками операцій.

Також Закон України "Про банки і банківську діяльність" визначає державний банк як банк, сто відсотків статутного капіталу якого належать державі, та встановлює ряд вимог до такого банку. Державний банк засновується за рішенням Кабінету Міністрів України. При цьому в законі про Державний бюджет України на відповідний рік передбачаються витрати на формування статутного капіталу державного банку. Кабінет Міністрів України зобов'язаний отримати позитивний висновок Національного банку України з приводу наміру заснування державного банку.

Дещо інший підхід пропонується у проекті Закону України "Про Земельний (іпотечний) банк" (реєстраційний номер 5443). Тут мова йде про спеціалізований комерційний акціонерний банк, створений за участю та під контролем держави для кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі та іншої нерухомості. При цьому наголошується, що Земельному (іпотечному) банку належить монопольне право заставоутримувача земель сільськогосподарського призначення. Основним завданням такого банку вбачається залучення фінансових коштів в агропромисловий комплекс для розширення сільськогосподарського виробництва.

Розпорядження Кабінету Міністрів України "Про Міжвідомчу робочу групу з підготовки проекту концепції створення та функціонування фінансової установи для підтримки підприємств агропромислового комплексу" від 26 жовтня 2001 року № 495-р передбачає підготовку проекту концепції створення та функціонування фінансової установи для підтримки підприємств агропромислового комплексу. Чи стане цією установою Земельний (іпотечний) банк?

Із викладеного можна зробити висновок: правове забезпечення функціонування системи іпотечного кредитування знаходиться у стадії формування.

У чому ж причина такої підвищеної зацікавленості іпотекою? Чому їй відводиться така важлива роль у кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників?

Сільське господарство є сферою діяльності з підвищеним рівнем ризиків: погодні умови, зміна кон'юнктури, політичні ризики тощо. Банкрутство позичальника у випадку відсутності гарантованої застави (наприклад, кредитування під майбутній урожай) веде до гарантованих втрат кредитора. Окрім того, кредитор, знаючи про відсутність в Україні більш-менш відпрацьованої системи прогнозування урожаю та цін на сільськогосподарську продукцію, моніторингу та прогнозування кон'юнктури на зовнішніх ринках, наляканий втручанням влади, переважно місцевої, у процес руху сільськогосподарської продукції, буде дуже обережним при прийнятті рішення про надання кредиту.

При невисокому рівні довіри до позичальника кредитор або не надасть кредит, або позичковий відсоток буде високим, або сума кредиту буде незначною.

Якщо ж заставою виступає земля, то ризики можливих втрат повністю чи частково (знищено стихією лише частину врожаю) переносяться з кредитора (заставоутримувача) на позичальника (заставаодавця). Використання землі як предмета застави суттєво підвищує ймовірність отримання кредиту, суму кредиту із зростанням вартості застави при існуючих банківських відсотках, та й сам позичковий відсоток переважно є суттєво нижчим.

Чим це пояснюється? Насамперед, специфічністю землі як товару, який неможливо викрасти чи приховати, складно пошкодити ї, а це чи не найголовніше, цей товар має практично стабільну вартість. Звичайно, коливання на ринку землі завжди існують, однак відхилення від рівноважної ціни, як правило, невеликі.

У сільському господарстві земля виступає основним засобом виробництва, із втратою якого є неможливою подальша діяльність у цій сфері. Перебуваючи ж у заставі та залишаючись власністю позичальника, земля приносить йому вигоду. Тому заставаодавець буде докладати максимум зусиль для уникнення власного банкрутства, в результаті якого предмет іпотеки - земля стане власністю кредитора.

Отже, земля як гарантована застава є суттєвим фактором, який впливає на прийняття рішення кредитора про надання кредиту сільськогосподарським товаровиробникам. Проте, відкинувши як умову правову незабезпеченість на сучасному етапі системи іпотечного кредитування, про це йшлося вище, звернемо увагу на обмеження, встановлені пунктом 15 Перехідних положень нового Земельного кодексу України, які фактично унеможливають використання земель сільськогосподарського призначення як предмету іпотеки до 1 січня 2005 року, оскільки "громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадяни України - власники земельних часток (паїв) не вправі до 1 січня 2005 року продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім міни, передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб)".

Є кілька точок зору на існуючі обмеження.

Одні виходять з того, що іпотечне кредитування, це переважно довгострокове кредитування. Якщо сьогодні буде вчинено правочин про іпотеку, то перехід права власності на земельну ділянку за таким правочином до кредитора може настати після 1 січня 2005 року.

Інші бачать вихід у трактуванні іпотечної угоди як правочину, щодо якого правові наслідки пов'язуються з настанням певної обставини (йдеться про відкладальну обставину).

Думаю, що обидві думки є цікавими для дискусії.

Оскільки земля як предмет іпотеки використовується для придбання сільськогосподарської техніки, племінної худоби, елітного насіння, посадкового матеріалу, спорудження будівель та споруд виробничого призначення, здійснення заходів, пов'язаних із землеустроєм та охороною земель, придбання земельних ділянок, то й мова йде про значну суму кредиту. Сьогодні ж частка землі та майна, яка перебуває у власності сільськогосподарських підприємств, є незначною. Для більшості земля і майно - це орендовані земельні та майнові паї. А про якусь усталену, рівноважну ринкову ціну тих земель, що вже перебувають у власності, не приходиться говорити, оскільки існує вже згадане обмеження на трансакції. Попередній досвід також не може дати об'єктивної картини через локальність, унікальність кожного випадку і, нерідко, тінювий характер угод.

Навіть після 1 січня 2005 р. потрібен буде певний час для встановлення рівноваги попиту і пропозиції на ринку землі, що приведе до встановлення реальної ціни на земельні ділянки, в тому числі при використанні їх як предмета іпотеки.

Перепоною на цьому шляху можна вважати й пункт 13 все тих же Перехідних положень Земельного кодексу, згідно з яким на період до 1 січня 2010 р. громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 га. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом. Постає запитання, близьке до риторичного: чи будуть банки працювати з такими масивами землі і якою буде сума кредиту? Чи не будуть адміністративні витрати банку при оформленні такого кредиту порівняльними з розміром власне кредиту?

Слід зазначити, що на бажання кредитора надати кредит та й, власне, на його вартість у значній мірі впливає й рівень складності процедур.

Перепопи для участі в іпотечних відносинах існують не тільки для кредиторів, а й для позичальників: нездатність зацікавити кредиторів реальним бізнес-планом може служити для потенційних заставодавців непереборним бар'єром. Тут велике поле для діяльності сільськогосподарських дорадчих служб, формування яких без участі держави не відбувалося практично у жодній країні.

До цього слід було б додати негативну кредитну історію чи відсутність такої для багатьох господарств, а отже, й погану репутацію позичальників, невисокі несільськогосподарські доходи багатьох позичальників через низький рівень диверсифікації виробництва.

Зараз точиться чимало дискусій: яким бути Земельному (іпотечному) банку? Чи потрібен він на цьому етапі? Чи потрібен саме державний? Якщо не займати крайніх позицій, відповідь може бути: так, потрібен. Потрібен навіть при тому, що певний період часу він не буде мати жодного відношення до земель сільськогосподарського призначення і практично до сільського господарства. В цій сфері йому поки що не дозволяє працювати

законодавство. І тут є свій плюс: будуть відпрацьовані механізми іпотеки на земельних ділянках інших, менш соціально значимих категорій земель. А при виважених підходах банк може стати своєрідним каталізатором подальшої іпотечної ланцюгової реакції у сільському господарстві.

Виходячи з реалій сьогодення, можна говорити, що кредитори, тобто банки, сьогодні ще не готові прийняти, а селяни ще не готові віддати земельні ділянки сільськогосподарського призначення у заставу, оскільки відсутні реальні економічні механізми, а також відповідні інституції для таких відносин.

Не менш важливою є й готовність суспільства адекватно сприйняти таку форму економічних відносин, як іпотека. Відомо, що парламент у певній мірі є відбитком суспільства.

17 січня 2002 р. на пленарному засіданні Верховної Ради України виносився на голосування проект Закону України "Про іпотеку" (друге читання). Обговорення розпочалося о 12 годині 45 хвилин. Член Комітету з питань фінансів і банківської діяльності В.І. Сулов від профільного комітету доповідав цей законопроект. Доповідач відзначив, що більшість членів профільного комітету підтримує прийняття цього законопроекту у другому читанні, що введення в дію такого закону пов'язується із набранням чинності законом про систему державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Після доповіді слово взяла народний депутат України Н.М. Вітренко (фракція Прогресивної соціалістичної партії України). Вона сказала: "Оцим законом про іпотеку ви, шановний Віктор Іванович, створюєте необхідну умову для того, щоб зубожілі люди і сьогодні збіднілі місцеві ради заклали, а потім втратили абсолютно всю власність. Оце, щоб розуміли депутати, які збираються голосувати. Треба голосувати тільки проти."

А далі все: більше бажаючих виступити не було.

Через 5 хвилин від початку обговорення о 12 годині 50 хвилин було успішно "зарубано" проект Закону України "Про іпотеку": за - 174, проти - 86, утрималось - 0, не голосувало - 145. Всього - 405. Захисники запровадження ринкових відносин думали про майбутнє - вибори. Правда, переважно не у сесійній залі.

Аналіз голосування цього законопроекту та його порівняння з голосуванням 24 травня 2000 року у другому читання проекту Земельного кодексу України (тоді його теж не прийняли) дає можливість вивести певну закономірність. Найбільшими опонентами розвитку ринку землі в Україні є фракція Комуністичної партії, фракція Соціалістичної партії та фракція "Батьківщина", серед позафракційних - колишні члени колишньої фракції ПСПУ.

Підкреслюючи ще раз важливість для становлення та розвитку сільського господарства використання земель сільськогосподарського призначення як предмета іпотеки, важливість розвитку системи іпотечного кредитування сільського господарства, робимо висновок, що необхідними умовами для цього є наявність реального ринку землі, коли право власності на землю

та можливість передачі таких прав гарантується як законом, так і наявністю відповідної інфраструктури.

А ще потрібні бажання і воля політиків, час і праця.

Література

1. Закон України "Про банки і банківську діяльність".
2. Закон України "Про заставу".
3. Земельний кодекс України.
4. Проект Закону України "Про Земельний (іпотечний) банк" (реєстраційний номер 5443).
5. Проект Закону України "Про іпотеку" ((реєстраційний номер 2322).
6. Проект Закону України "Про іпотечне кредитування та факторингові операції з іпотечними зобов'язаннями" (реєстраційний номер 6179).
7. Проект Закону України "Цивільний кодекс України" (реєстраційний номер 935).
8. Розпорядження Кабінету Міністрів України "Про затвердження заходів щодо реалізації Основних напрямів земельної реформи в Україні на 2001 - 2005 роки" від 26 вересня 2001 р. №446-р.
9. Розпорядження Кабінету Міністрів України "Про затвердження плану підготовки проектів законодавчих та інших нормативно-правових актів, що впливають із Земельного кодексу України" від 10 січня 2002 р. № 6-р.
10. Розпорядження Кабінету Міністрів України "Про заходи щодо реалізації Концепції державної регіональної політики" від 13 вересня 2001 р. №437-р.
11. Розпорядження Кабінету Міністрів України "Про Міжвідомчу робочу групу з підготовки проекту концепції створення та функціонування фінансової установи для підтримки підприємств агропромислового комплексу" від 26 жовтня 2001 року № 495-р.
12. Стенограма пленарного засідання Верховної Ради України 17 січня 2002 року.
13. Указ Президента України "Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001 - 2005 роки" від 30 травня 2001 року № 372.

Олександр Драніковський,

*директор Центру організації та економіки
міського землекористування,*

Ірина Іванова,

*заступник директора Центру організації та економіки
міського землекористування*

Оцінка нерухомості при іпотечному кредитуванні

Проблеми іпотеки займають особливе місце серед питань, пов'язаних з оцінкою нерухомості та з розвитком ринку нерухомості загалом. Фактично іпотечне кредитування забезпечує подолання одного з найважливіших протиріччя сфери нерухомості - протиріччя між високою вартістю (ціною) об'єктів нерухомого майна та рівнем доходів користувачів (покупців) нерухомості, яке можливо вирішити лише за рахунок залучення на цей ринок фінансових ресурсів ззовні. Саме завдяки банківським позикам одержує доступ на ринок основна частина потенційних покупців нерухомості в розвинутих країнах. Тому ступінь активності ринку нерухомості, масштаби операцій на цьому напрямі пов'язані з рівнем його взаємодії з фінансовим ринком.

Натомість, для фінансового ринку кредитування під заставу - це теж засіб подолання протиріччя між доходом та ризиком. Включення до фінансового портфеля цінних паперів, забезпечених нерухомістю, дозволяє кредитній установі суттєво зменшити існуючі ризики шляхом задоволення своєї вимоги з вартості забезпечення.

Таким чином, іпотечне кредитування дозволяє, з одного боку, розширити ресурсну базу для фінансування придбання та розвитку нерухомості шляхом трансформування майбутніх доходів покупців (користувачів) в їх поточну платоспроможність, з другого - забезпечити надійність повернення коштів та отримання доходу кредитним установам [1]. При цьому сферою обопільних інтересів учасників ринку нерухомості та фінансового ринку виступає оцінка вартості застави, на підставі якої приймається рішення про отримання та надання кредиту.

Зрозуміло, що при визначенні вартості застави кожна з сторін переслідує свою мету. Заставаодавець зацікавлений у максимізації цієї вартості, що дозволяє йому претендувати на отримання більшої позики, а заставаотримувач прагне її мінімізації, аби зменшити свій ризик. Тобто оцінка має поглинати конфлікт інтересів стосовно обсягу кредиту, що надається, забезпечуючи

тим самим ефективність системи іпотечного кредитування і визначаючи важливість своєї ролі в цій системі.

Методичне регулювання оцінки забезпечення застави

Оцінка нерухомості для кредитних установ має давню історію. Вже у XVIII сторіччі її проведення стає обов'язковою вимогою законодавства багатьох європейських країн. При цьому кожна країна по-своєму регулювала таку діяльність на державному рівні, а приватні кредитні установи розробляли внутрішні правила та методики. Питання про загальні методологічні принципи оцінки забезпечення застави постало лише у середині XX сторіччя, що було пов'язано з інтернаціоналізацією діяльності банків та розвитком самої оціночної діяльності.

З подальшим розвитком цих процесів стало зрозумілим, що розширення діяльності міжнародних фінансових інститутів і інтеграція національних ринків досягли такого рівня, коли назріла гостра необхідність у розробленні єдиних для усіх стандартів оцінки забезпечення позики, застави і боргових зобов'язань. Результатом досягнення консенсусу у цьому питанні стали спеціальні розділи Міжнародних та Європейських стандартів оцінки [2, 3], де містяться визначення бази оцінки, принципи, методичні підходи та особливості проведення оцінки при іпотечному кредитуванні.

База оцінки при іпотечному кредитуванні

Оцінка, що пов'язана з забезпеченням позики, зумовлена конкретною метою - ймовірним продажем об'єкта застави. Тому при оцінці необхідно враховувати такі фактори, як очікувана майбутня ринкова вартість об'єкта, примус до продажу, розмір кредиту, графік обслуговування боргу, витрати, пов'язані з продажем на дату вимоги забезпечення тощо. Тобто нерухомість, що заставляється, набуває специфічної, позикової вартості - вартості власності, на яку застава захищена.

Залежно від умов та обставин угоди, а також вимог чинного законодавства в різних країнах оцінювачами як позикові використовуються різні типи вартості: чиста вартість реалізації, вартість діючого підприємства, ліквідаційна вартість та інші.

Так, відповідно до німецького законодавства при оцінці забезпечення застави позикова вартість трактується як розумно оцінена, "життєздатна", довгострокова ринкова вартість, що не може перевищувати 60% ринкової вартості у загальноприйнятому тлумаченні. При цьому до уваги мають бути прийняті "лише постійні характеристики власності та доходу, котрий може завжди гарантувати будь-який орендар належним управлінням" [4, art.11], що виключає оцінку, яка відноситься до орендаря з індивідуальними можливостями. Натомість у Великій Британії

¹ Концепція довгострокової ринкової вартості забезпечує цікавий контраст з відкритою ринковою вартістю, що виводиться з цін продажів та реалізації. Тобто англійська система визначення позикової вартості забезпечує інфляційний стимул у конкурентноспроможному розвитку та ринку інвестицій, в той час як німецька концепція життєздатної вартості має тенденцію до стримування зростання цін нерухомості, обмежуючи розмір коштів застави для розвитку, інвестицій та діяльності.

при іпотечному кредитуванні оцінювач має шукати індивідуальні риси та їх внесок у відкриту ринкову вартість об'єкта застави, від якої і встановлюється позикова вартість¹. А у Польщі, наприклад, за умов мінливої ринкової ситуації, при визначенні позикової (так званої іпотечно-банківської) вартості поряд з поточною ринковою вартістю передбачається обов'язкове прогнозування майбутньої ринкової вартості об'єкта застави [5].

Треба зауважити, що визначення ринкової вартості забезпечення вимагається кредитними установами в багатьох країнах. На застосуванні ринкової вартості як бази оцінки предмета іпотеки наполягає і Європейська група оціночних асоціацій (TEGoVA).

TEGoVA через Європейські стандарти рекомендує при наданні оціночних послуг кредитним установам оперувати ринковою вартістю, що ґрунтується на поточних ринкових даних, а кредитор сам повинен провести розсудливу банківську політику відносно частки кредиту у вартості нерухомості. Такий підхід узгоджується з Міжнародними стандартами оцінки.

На жаль, вітчизняна банківська система ввійшла у ринкові відносини явно з неринковим уявленням про вартість застави. І дотепер банки в Україні не надають істотного значення міжнародним та європейським стандартам оцінки забезпечення застави. Деякі банківські структури взагалі намагаються керуватися нормативними документами, що регламентують оцінку землі та інших об'єктів нерухомості при приватизації чи оподаткуванні, які з точки зору оцінки забезпечення застави просто неприйнятні.

У той же час у фаховому середовищі оцінювачів уже декілька років продовжується дискусія на тему адекватної для цілей оцінки предмета застави бази оцінки. Ряд оцінювачів [6] пропонують використовувати для цього ліквідаційну вартість, враховуючи законодавчо встановлений продаж об'єкта застави з аукціону. Проте більшість оцінювачів в Україні схиляються до думки, що адекватною базою оцінки предметів застави є ринкова вартість, визначенням якої і повинен обмежуватися обсяг послуг оцінювача [7].

Методичні підходи до оцінки ринкової вартості

В основу визначення ринкової вартості нерухомості покладаються загальні співвідношення цін на ринку нерухомості, що склалися на момент оцінки виходячи із загальної економічної ситуації, ринку довгострокових капіталів та особливостей розвитку території, що визначають попит та пропозицію.

Існує три загально визначених підходи до окреслення ринкової вартості нерухомості: порівняльний, дохідний та витратний, в рамках яких склалися численні методи та техніки оцінки.

За звичай спосіб продажу нерухомості на відкритому ринку слугує індикатором можливості застосування тих чи інших методів та процедур для визначення ринкової вартості. Як правило, для кожної ситуації оцінки існує один-два методи, які найкраще відбивають ситуацію на відкритому ринку. Саме ці мето-

ди має обрати з множини усіх методів оцінювач для визначення ринкової вартості. При цьому "усі методи та процедури розрахунку ринкової вартості, якщо вони правильно застосовані і базуються на ринкових показниках, забезпечать одне і те ж значення ринкової вартості"[8, с.31].

Це положення Міжнародних стандартів оцінки особливо актуальне для вітчизняної практики оцінки, де застосування різних підходів дає відмінні значення результатів оцінки, і така ситуація, як не дивно, виправдовується і навіть аргументується оцінювачами. І якщо стосовно порівняльного підходу більшість з них спирається на ринкові дані, то при застосуванні витратного та дохідного підходів для обчислення вартості використовуються нормативні показники відновної вартості будівництва, норми знецінення, формалізовані значення ставок капіталізації тощо, забуваючи про те, що будь-який метод, спрямований на визначення ринкової вартості, є за своєю суттю порівняльним. Тому незайвим буде нагадати вимоги Міжнародних стандартів оцінки, відповідно до яких будівельні витрати та знос повинні визначатися виходячи з аналізу ринкової оцінки витрат та акумульованого зносу, а капіталізований дохід - на ринкових значеннях грошового потоку та норми доходу.

Крім того, при обранні способу визначення ринкової вартості оцінювач має врахувати особливості оцінки різних типів нерухомості. Так, нерухомість, що приносить дохід (інвестиційна нерухомість), як правило, оцінюється як самостійний об'єкт, хоча за певних обставин доречним може бути застосування методів оцінки вартості цього об'єкта як частини портфеля усієї нерухомості. До того ж для інвестиційної нерухомості оцінювачу необхідно при капіталізації доходу застосовувати процедури, що дозволяють розрізняти загальний дохід від нерухомості між позиковим та власним капіталом. Аналогічним чином поелементного розгляду джерела доходу потребують і при визначенні внутрішньої норми прибутку.

Стосовно нерухомості, зайнятої власником, існує правило, за яким її слід оцінювати як незайняту і виходити з її найкращого та найбільш ефективного використання. Це не означає, що власник не розглядається як повноправний учасник ринкових відносин, але вимагає відокремити вартість специфічних переваг її використання власником, що можуть позначитися на оцінці бізнесу, від вартості самої нерухомості. У разі невиконання фінансових зобов'язань нерухомість, що виступає як забезпечення, може бути реалізована лише через зміну її власника.

Деякі класи нерухомості, включаючи (але не обмежуючись) готелі, автозаправні станції, автостоянки, що звичайно оцінюються як комерційна економічна одиниця, вимагають ретельного аналізу постійного рівня доходу, який визначається на основі фінансової звітності або прогнозних даних. При цьому при оцінці для забезпечення позики не повинен враховуватися гудвіл, що досягається за рахунок менеджменту вище середнього рівня. Крім того, оцінювач має врахувати, що вартість функціонуючого підприємства істотно зміниться у разі, коли

діяльність підприємства припиниться; будуть вивезені товарно-матеріальні цінності, анульовані ліцензії, пільги та дозволи, що мали власники, або існують інші причини, які можуть негативно позначитися на ефективності майбутньої функціонування підприємства.

У разі оцінки спеціалізованої нерухомості як такої, що має обмежений ринок або має вартість тільки як складова частина підприємства, треба мати на увазі, що взята окремо, вона може і не мати ринкової вартості. У цьому випадку рекомендується застосовувати метод залишкової вартості заміщення, незважаючи на те, що він не відноситься до методів ринкової оцінки. Ринкову вартість у складі такої нерухомості матиме лише земельна ділянка.

У деяких випадках може бути доречна оцінка нерухомості на базі альтернативного використання за умови, що нерухомість не зайнята.

Таким чином, крім визначення ринкової вартості, оцінювач може надати також консультації стосовно майбутніх можливих змін у статусі нерухомості як забезпечення. Особливе значення такі консультації мають стосовно нерухомості, що перебуває в стадії будівництва, та складових нерухомості, що вичерпуються.

Так, нерухомість, що перебуває у стадії будівництва або реконструкції чи модернізації, передусім має оцінюватися виходячи з існуючих і потенційних прав та обмежень на забудову. Далі, залежно від можливості продажу або оренди нерухомості по завершенні будівництва обирається відповідний метод оцінки, де обов'язково враховується:

різниця у часі між датою завершення будівництва і ефективною датою оцінки, що відображає вплив додаткового будівництва на витрати та доходи з використанням дисконтування;

ринкові зміни, які очікуються протягом строку, що залишився до завершення будівництва;

ступінь ризику, пов'язаного з будівництвом;

усі відомі особливі взаємовідносини сторін, задіяних у будівництві.

При цьому протягом циклу будівництва повинна проводитися періодична ринкова переоцінка відповідно до графіка поетапного фінансування.

Певні проблеми виникають у зв'язку з оцінкою складових нерухомості, що вичерпуються, наприклад, права оренди. Так, оренда, що дає дохід вищий за середній і створює тим самим переваги для орендодавця, може розглядатися як форма забезпечення позики. Але цей актив вичерпується внаслідок того, що його вартість буде зменшуватися в міру погашення орендних платежів і зменшення переваг орендодавця через зростання ринкових орендних ставок. Це вимагає врахування узгодженості терміну та графіка позики, в тому числі на дати погашення відсотків і основної суми боргу, із запланованою програмою їх залучення та використання.

Документування результатів оцінки

Для всіх ситуацій оцінки нерухомості як позикового забезпечення важливе значення має ясний, об'єктивний та повний звіт з розрахунками вартості, представлений в зрозумілій формі. У звіті оцінювач повинен розкрити всі істотні моменти в контексті поставленого завдання і дотримуватися встановлених вимог щодо складання звіту.

Так, звіти про оцінку, аби не допускати неоднозначного тлумачення, повинні містити посилання на визначення ринкової вартості та на те, яким чином нерухомість розглядалася в плані її корисності або найкращого та найбільш ефективного використання; ефективну дату оцінки (дату, відносно якою визначається оцінка вартості), мету і функцію оцінки, а також інші істотні критерії для забезпечення адекватного розуміння результатів, суджень і висновків оцінювача.

Особлива увага у звіті має бути приділена застосуванню та використанню відмінних від ринкової видів вартості. У разі визначення та наведення в звіті таких альтернативних вартостей оцінювач повинен забезпечити, щоб вони були юридично дозволеними та належними для даної ситуації, а також щоб вони не сприймалися як ринкова вартість.

У звіті оцінювач формулює всі припущення та обмеження, на яких базувалося оцінювання; чітко ідентифікує та описує нерухомість, що оцінюється, та пов'язані з нею права, інтереси та зобов'язання; надає повне і вичерпне пояснення щодо застосованих методів та процедур оцінки, аргументацію їх застосування та пояснення зроблених висновків.

Таким чином, звіт про оцінку має надати достатню інформацію, щоб дозволити тим, хто буде читати звіт та спиратися на його результати, повністю розуміти дані, аргументацію і аналіз, що складають основу результатів, суджень і висновків оцінювача.

Організація оціночної діяльності

Вимоги до оцінювача

Проблема об'єктивності та неупередженості оцінки визначає особливі вимоги до оцінювача. Це стосується передусім його незалежності, відповідальності та наявності спеціальних знань.

Внаслідок того, що в більшості випадків забезпечення позик, застав та боргових зобов'язань базується на особливих довірчих відносинах, дуже важливо, щоб оцінювач був незалежним, не пов'язаним ні з однією з сторін, що знаходяться або планують вступити в фінансові відносини.

Другим безумовним фактором є рівень фахової підготовки оцінювачів. В Україні, на жаль, на сьогодні вона обмежується лише системою курсів для осіб, що мають вищу освіту. Однак цю систему курсів важко навіть прирівняти до післядипломної підготовки фахівців, не кажучи вже про отримання відповідної

фундаментальної освіти. Фактично в Україні зараз існує лише один навчальний заклад - Київський коледж нерухомості, де готують дипломованих оцінювачів.

Важливим також є те, щоб оцінювач мав або був здатний отримати відповідні знання щодо конкретного типу нерухомості та району, де нерухомість знаходиться, тобто добре володіє ринковою інформацією стосовно певного сегмента ринку.

У цьому контексті і слід розглядати статус оцінювача. Справа у тому, що в організаційному плані оцінка забезпечення застави здійснюється двома типами оціночних структур: банківськими оцінювачами, які є службовцями банку, та незалежними оцінювачами, які залучаються банком на договірних засадах.

Наприклад, у Федеративній Республіці Німеччині оцінка забезпечення застави здійснюється штатними співробітниками державних та комерційних банків, які, як правило, мають власні підрозділи оцінки. При цьому банківські оцінювачі проводять оцінку виключно для своїх організацій, керуючись принципами забезпечення захисту позики. Вони навіть одержують спеціальну внутрішню освіту, зорієнтовану на особливості визначення позикової вартості. А якщо, відчуваючи брак знання стосовно специфічних ринків нерухомості, ці установи запрошують зовнішнього оцінювача, від нього вимагається дотримуватися керівних принципів оцінки для іпотеки [9].

Політика створення банком своєї власної служби оцінки одержала в останні роки в Україні значне поширення. Це відбулося, головним чином, тому, що для банку і для його клієнтів вона є найдешевшою. Крім того, оцінювач має можливість максимально врахувати вимоги, що висувуються кредитними установами. Однак результат діяльності такої служби завжди буде залежати від двох чинників: сумлінності адміністрації банку при прийнятті рішень та рівня кваліфікації персоналу банківського відділу оцінки. Мабуть, саме з огляду на це у Законі України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність" [10], який нещодавно набув чинності, вводиться норма обов'язковості здійснення незалежної оцінки забезпечення застави.

Однак така законодавча норма породжує свої проблеми, що пов'язані з оплатою послуг незалежного оцінювача. Банку безглуздо за свій рахунок фінансувати виконання оцінки, спрямованої на визначення вартості того або іншого забезпечення до прийняття ним принципового рішення про кредитування, з іншого боку - для позичальника - теж неприйнятно сплачувати послуги з повноцінної оцінки без гарантії одержання кредиту [7].

Вирішення цієї проблеми, а також забезпеченням підвищення якості оцінки, на думку авторів, може стати систематичний аналіз поточних ринкових цін на нерухомість та факторів, що формують їх.

Інформаційне забезпечення оцінки

Доступність ринкової інформації має надзвичайно велике значення для оціночної діяльності. Розуміння цього виникло

достатньо давно. Так, київські іпотечні банки з метою забезпечення прозорості ринку та захисту власних інтересів та інтересів потенційних клієнтів ще на початку ХХ століття друкували аналітичні матеріали про нормальну розцінку міських земель, яка відображала зміни цін на землю залежно від розташування об'єкта нерухомості в плані міста, певного кварталу і, навіть, боку вулиці [11].

Сьогодні важливим джерелом інформації для учасників іпотеки та експертів з оцінки можуть стати регулярні публікації даних про стандартну вартість землі по районах міста. Це дозволяє при оцінці розглядати земельні ділянки з аналогічними варіантами використання чи з такими видами землекористування, які конкурують між собою на одній і тій же території міста, а значить робить можливим визначити загальний характер і тенденції змін вартості землі певного функціонального використання та місця розташування.

Оцінювачам визначення значень стандартної вартості землі дає можливість широко використовувати методи оцінки нерухомості, що базуються на розподілі вартості нерухомості між її фізичними компонентами - землею і земельними поліпшеннями, а також аналізувати й оцінювати норми віддачі і повернення капіталу, характерні ризики, економічний термін життя поліпшень, а також визначати інші показники цінової статистики, які вкрай необхідні для оцінки об'єктів застави.

Зокрема:

- ◆ індекси цін, які описують загальні умови, які впливають на вартість, а також їх розвиток у часі відносно ринку нерухомості;
- ◆ поправочні коефіцієнти, за допомогою яких може бути визначена різниця у вартості подібних об'єктів нерухомості, якщо вона пов'язана з відмінностями в ознаках, які впливають на вартість;
- ◆ ставка капіталізації, яка визначається превалюючим співвідношенням між чистим доходом та цінами продажу.

Без використання цих показників важко уявити собі достовірну оцінку об'єкта застави та аналіз його ліквідності. Фактично показники цінової статистики дозволяють подолати існуюче протиріччя між властивому будь-якому об'єкту нерухомості унікальністю і загальними властивостями і тенденціями, що характеризують положення цих об'єктів на ринку.

Висновки

Важливою складовою процесу прийняття рішення при видачу кредиту є оцінка нерухомості, що передається під заставу. Як правило, від оцінювача вимагається надати консультацію або підготувати звіт для кредитної установи з метою оцінки забезпечення застави. При цьому об'єктивність оцінки полягає в її

релевантності потребам двох сторін: банку та його клієнта, а професіоналізм оцінювача - у тому, наскільки чітко він усвідомлює та враховує інтереси кожного з них.

З точки зору кредитної установи основним критерієм якості роботи оцінювача вважається відсутність проблем у реалізації заставленої власності у разі не повернення кредиту. Здавалося б, що найпростішим шляхом задоволення цієї вимоги може стати елементарне заниження оцінювачем вартості об'єкта. Однак це помилкове та спрощене уявлення про інтерес банків, які прагнуть у кожному випадку з мінімальним ризиком розмістити не мінімальну, а оптимальну суму кредитних коштів. Тому банки завжди будуть зацікавлені отримати від оцінювача об'єктивну ринкову вартість об'єкта нерухомості та професійне судження щодо його майбутньої ліквідності.

Клієнт банку теж має свою конструктивну позицію щодо роботи оцінювача. Зрозуміло, що угоди щодо нерухомості вимагають значних і, як правило, одночасних вкладень, що і обумовлює необхідність звертатися до кредитних установ. Однак, залучаючи позикові кошти в доповнення до власних, клієнт банку передбачає не тільки придбати бажаний об'єкт нерухомості або розвинути свою власність, а й отримати найбільшу віддачу на власний капітал. Тому залучення позикового капіталу, як і будь-яке інвестиційне рішення, може бути оцінене з точки зору його доцільності та ефективності. З цією метою оцінювач може провести для клієнта банку в рамках оцінки об'єкта застави чи надання консультації відповідний інвестиційно-іпотечний аналіз.

Оцінювач завжди повинен враховувати вплив тривалості і умов кредиту, що пропонується з точки зору банківського ризику, а також здатність або потенціал генерування грошового потоку і збільшення капіталу для зіставлення із зобов'язаннями позичальника, включаючи процентні платежі по кредиту, витрати продажу і всі інші витрати, включені в документацію по кредиту. Це стає можливим лише за умови дотримання ринкових принципів оцінки.

Проте в Україні ще не сформувався цілісний погляд щодо методології оцінки забезпечення застави, що стає на заваді розвитку іпотеки та ринку нерухомості загалом. Ще й досі обсяги кредитів, які надаються, не залежать від вартості об'єкта застави, що не гарантує необхідний рівень їх ліквідності, внаслідок чого виникають проблеми у процесі реалізації застави. Без перебільшення можна зауважити, що невирішеність питань у сфері оцінки забезпечення застави порівнянна хіба що з законодавчою неврегульованістю процесу іпотечного кредитування.

Очевидно, що досягнення взаємовигідних результатів для банку та його клієнта можливо лише за рахунок об'єктивної оцінки, яка максимально точно відображає ринкову вартість нерухомості, що заставляється. А це, в свою чергу, потребує вирішення таких проблем, як забезпечення незалежності оцінювача; досягнення належного рівня його фахової підготовки; проведення моніторингу та постійної, глибокої аналітичної роботи щодо ринкових угод на всіх сегментах ринку нерухомості.

Література

1. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. - СПб: Питер, 2000. - 272 с.
2. International Valuation Standards. IVSC, London, 2001.
3. European Valuation Standards 2000. TEGoVA, Brusell, 2000.
4. Hypothekengesetz (HBG) 1990, Art.11.
5. Kalus S. Nowe europejskie standardy rzeczoznawców majątkowych // Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich. Materiały IX krajowej konferencji rzeczoznawców majątkowych. Toruń. 2000. - s. 271-283.
6. Галасюк В.В., Галасюк В.В. Кредитование под залог и ликвидационная стоимость. - Днепропетровск: Наука и образование, 2000. - 89 с.
7. Коваль Е.В. Взаимодействие оценщиков с финансовыми институтами // Материалы Балтийской конференции оценщиков. 27-29 сентября 2001 года. Рига - Тезисы докладов//<http://www.appraiser.ru/info/meet/baltic270901/koval.htm>
8. Міжнародні стандарти оцінки. Принципи, стандарти та правила. Пер. з англ. К., 1999.
9. Драніковський А.І., Іванова І.Б. Визначення ринкової вартості земельної власності в Німеччині// Управління сучасним містом, 2001, №1 (1-3), с.99-117
10. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність" від 12 липня 2001 р.
11. Нормальная расценка земель г. Киева. К., 1911.

Управління нерухомим майном як фінансовим активом - елемент, якого бракує земельній реформі в Україні

У країнах з сучасною економікою керівники підприємств розглядають землю та нерухомість як динамічні основні фонди, що відіграють важливу роль у фінансовому плануванні. Вони регулярно проводять переоцінку розміру та типу земель, будівель та інших основних фондів, які вони мають у власності або орендують, та розраховують витрати, потенційний прибуток та кредитні можливості, пов'язані з цим майном. Результатом цих розрахунків стають трансакції, за якими вони купують землю або нерухомість, продають або здають в оренду існуючі активи або змінюють юридичну форму певних активів. Таким чином, земля та нерухомість входять до складу "портфеля" активів, що можуть генерувати прибуток і капітал на додаток до їх основної ролі як ресурсів у виробництві товарів та послуг.

Протягом останніх років в Україні реформи цивільного права та економічних відносин дали підприємствам юридичні повноваження набувати земельні ділянки у власність та оренду, а також приймати рішення, хоча й обмежені, стосовно розпорядження цими активами у разі продажу, оренди та при укладенні інших угод. Ці реформи повинні сприяти дбайливому управлінню підприємствами своєю землею та прийняттю раціональних рішень стосовно розташування виробничих, торгових приміщень, а також підрозділів з надання послуг. Більш того, ці реформи розглядалися як засіб для підсилення фінансового стану підприємств шляхом визнання вартості землі в їх основних фондах. Проте, незважаючи на такі цілі, українське законодавство та юридична практика все ще не дозволяють підприємствам управляти землею як активом, що генерує прибуток та використовується для отримання кредитів. Для подолання цієї суттєвої перешкоди необхідні подальші зміни у законодавстві, що допоможуть створити міцніші та більш конкурентноспроможні промисловість та торгівлю.

1. Що характеризує динамічний портфель нерухомості та землі?

Для сучасних підприємств точна оцінка фінансових витрат, прибуткового потенціалу та кредитних можливостей є таким же аспектом управління, що й традиційні завдання з організації виробництва, керівництва персоналом та маркетингу товарів і послуг. У бізнесовому середовищі, в якому технології, товари та ринкові можливості швидко змінюються, основні фонди, що підтримують виробництво, повинні також розглядатись у динаміці. Це потребує чіткого розуміння суттєвої "невідповідності" між довгостроковою фінансовою структурою більшості інвестицій в землю та нерухомість і короткостроковим виробничим циклом для багатьох сучасних товарів та послуг.

Придбання й забудова землі будівлями та інфраструктурою є складним процесом, який потребує значних початкових витрат. Строк експлуатації промислових і торговельних приміщень та інфраструктури становить багато десятків років. Отже, такі інститути цивільного права, як власність, користування (оренда) і застава, були розроблені для того, щоб забезпечити довгострокове безпечне володіння та компенсацію витрат на землю й нерухомість протягом багатьох років. Зазвичай у західних країнах позики на будівлі та інфраструктуру, що забезпечені заставою, мають тривалість 30 або навіть 40 років. Проте, протягом того ж самого періоду промислове або торговельне підприємство може змінити свій профіль, зменшити або збільшити кількість нерухомості й декілька разів провести модернізацію своїх засобів.

Таким чином, для того, щоб узгодити невідповідність між інвестиціями у нерухомість і землю та короткостроковими циклами виробництва товарів і послуг, сучасне цивільне право та бізнесова практика скорегували юридичні інститути власності та оренди, дозволивши підприємствам швидко та ефективно набувати й продавати землю і змінювати типи землекористування. Насправді, земельна ділянка та об'єкти нерухомості, що на ній розташовані (як об'єкт права та фінансування), залишаються стабільними та безпечними протягом часу, тоді коли безпосередні власники та типи використання можуть змінюватись швидко та у гнучкий спосіб. За цієї системи підприємства звичайно застосовують чотири стратегії володіння землею та нерухомістю, які визначені з фінансової точки зору:

1. Право власності на землю та будівлі набувається шляхом сплати великої одноразової суми, яка фінансується довгостроковою забезпеченою позикою. В результаті цього сплачуються помірні періодичні платежі (включаючи повернення позики та сплату відсотків, податків, страховку, операційні витрати та витрати на управління активами, що перебувають у власності). Підприємство несе безпосередню відповідальність і має можливість, в певних межах, заощаджувати кошти в періоди скрутних економічних умов. Великою перевагою цієї стратегії є те, що

з часом, сплачуючи позику, підприємство нарощує "власний капітал", тобто його вільна від зобов'язань частка в цій нерухомості зростає. Реальна вартість нерухомості також може зростати в результаті сприятливих економічних умов і нових соціальних інвестицій в прилеглий район, що збільшує вартість землі. Ця реальна вартість може надавати кошти для розширення виробництва, коли вона реалізується шляхом продажу активів або отримання нової позики.

2. Отримання майна в оренду є важливою стратегією для підприємств, які не бажають нести високі початкові витрати на придбання права власності (або не мають змоги отримати вигідну позику). Це також є важливою стратегією для підприємств, що мають новий, ще не апробований асортимент продукції, або випускають продукти чи надають послуги, що мають дуже короткий строк користування. Майбутні витрати буде важко обрахувати, і високі початкові витрати на придбання права власності будуть невиправдані. Недоліком отримання майна в оренду є те, що власний капітал не створюється, і зростання у вартості землі нерухомості належить орендодавцю, а не орендарю. Незважаючи на це довгострокова оренда може слугувати забезпеченням іпотечної позики, хоча на гірших умовах, ніж у випадку власності на майно. Таким чином, шляхом оренди можливо реалізувати деяку частину вартості капіталу.

3. Здача майна в оренду (або суборенду) являє собою стратегію, що використовується підприємством у короткі перехідні періоди. Підприємство, що сподівається на своє зростання і через декілька років повинно буде розширюватись, може придбати землю та будинки сьогодні (для того, щоб скористатись вигідними цінами або кредитами) і утримувати їх, доки в них не виникне потреба. Шляхом здачі землі та будівель в оренду в проміжкові періоди підприємство скорочує витрати на землю та будівлі. Таким самим чином підприємство, що переживає негативний перехідний період або позбавляється від застарілих видів діяльності, може забачати утримувати надлишкову землю й нерухоме майно протягом декількох років до завершення перехідного періоду.

4. Зміна форми володіння часто здійснюється для того, щоб скористатись кредитними можливостями, заощадити на податках та інших витратах. Одним з прикладів є "продаж - зворотна оренда", за умови якої підприємство, що мало землю та будинок у власності протягом декількох років, продає право власності третій стороні, а потім орендує те саме майно й продовжує користуватись ним. Це спрацьовує, коли ринок є міцним і був створений значний власний капітал. Шляхом продажу права власності підприємство трансформує вартість у новий капітальний фонд, який воно може використовувати для інших інвестицій або для поточної діяльності. (Таким чином, продаж - зворотна оренда може розглядатись як альтернатива новій іпотечній позиці).

Слід зазначити, що вибір однієї з цих чотирьох стратегій час-то матиме свої податкові наслідки (які відрізняються в кожній конкретній країні). Загалом, право власності на землю та нерухоме майно створює зобов'язання для підприємства (воно повинно сплачувати податок на землю або нерухоме майно), тоді як отримання майна в оренду дозволяє підприємству відняти витрати на оренду від валового доходу (таким чином, зменшуючи податок на прибуток підприємства).

2. Яким чином українське законодавство створює перешкоди для динамічного управління нерухомим майном?

Основні українські закони, що регулюють питання права власності та оренди, ґрунтуються на статичному розумінні землі й нерухомого майна як "засобів виробництва", без достатнього визнання їх ролі у динамічному процесі сучасної промисловості й сфери послуг і фінансів підприємства. Законодавство про землю та нерухоме майно містить значні обмеження прав підприємств, що у свою чергу створює для них труднощі, пов'язані з придбанням, розпорядженням і використанням землі у гнучкий спосіб і що в той самий час залишає землю без надійного юридичного статусу. Результатом цього "перевернутого" ефекту є те, що українські підприємства повинні нести всі витрати й зобов'язання, пов'язані з землею та нерухомим майном, не маючи жодної паралельної можливості для збільшення "власного капіталу" або генерування кредитів чи капіталу. Основні законодавчі проблеми мають три аспекти.

По-перше, визначення термінів "власність", "користування" та "оренда" землі залишаються неповними. Конституція України, Земельний кодекс, Цивільний кодекс і закони "Про підприємство" та "Про оренду землі" визначають принципи, відповідно до яких підприємства можуть набувати власність на землю або право користування землею (визначене орендою). Проте у цих законах залишилось декілька елементів колишньої адміністративної системи, які перешкоджають незалежному прийняттю рішень підприємствами та обмежують їхню можливість вибору однієї з чотирьох наведених стратегій.

Зокрема, ці закони визначають права на придбання, володіння, використання та розпорядження землею як суміш адміністративного розподілу та прав і зобов'язань відповідно до цивільного права. Між ними не існує чіткого розмежування. Коли земля вперше надається у власність або оренду, характер земельної ділянки - її розмір, цільове призначення, особливі типи використання, параметри забудови - визначаються на основі адміністративних процесів планування, землеустрою, містобудівної документації та дозволу на будівництво. Але на відміну від ситуації у західних країнах, де ці адміністративні визначення пов'язані з елементом користування як нормативні обмежен-

ня, українське законодавство пов'язує їх з елементами придбання, володіння та розпорядження. Таким чином, адміністративні дії визначають не лише характер і параметри користування земельною ділянкою, вони також визначають коло та статус осіб, що можуть набувати землю, форми володіння землею та можливості для розпорядження нею.

Ця суміш адміністративного та цивільного визначення щодо всіх елементів права володіння, оренди, користування та розпорядження землею підриває довгострокову безпеку прав на землю і втручається в незалежно мотивовані дії сторін (покупець-продавець, орендодавець-орендатор) у таких угодах.

Ситуація з земельною ділянкою в українському місті дуже відрізняється від ситуації з земельною ділянкою у західній країні, де права користування й забудови визначаються та регулюються "зонуванням" або подібними природоохоронними та будівельними нормативними актами. Ці норми вписані в законодавчі нормативні акти і застосовуються однаково до всіх земельних ділянок, що розташовані в межах визначених зон або відносяться до секторних категорій, і надають різноманіття дозволених способів користування та параметрів забудови для кожної ділянки. Оскільки обмежувальні умови містяться в нормативних актах, документи на право власності на нерухомість та оренду можуть мати "стандартні" умови і не містити перехресних посилань на вихідні адміністративні дозволи. На відміну від цього, в Україні обмеження на користування, забудову та інші аспекти володіння та розпорядження визначаються у кожному окремому випадку і подаються у вигляді особливих умов в документах на право власності або оренди. Вони не є єдиними для всіх ділянок даної зони або категорії і не зафіксовані в нормативних актах. Отже, у будь-якій транзакції з землею необхідно визначити, чи адміністративні умови виконуються належним чином, і майже завжди необхідно вносити зміни в адміністративні дії. Жодна транзакція не є прямою угодою між двома незалежними сторонами; навпаки, кожна транзакція являє собою тристоронню або багатосторонню угоду, в якій одна або більше державних та муніципальних установ хочуть сформулювати умови "угоди" за столом переговорів.

У Канаді або Японії промислове підприємство, що володіє заводом, у якому воно не має потреби, може виставити цей завод на продаж і безпосередньо вести переговори про його продаж з іншим підприємством разом з передачею права власності на землю або її орендою. Таким самим чином підприємство з Гонконгу може продати будівлю разом з орендою землі, на якій вона розташована. У будь-якому з цих випадків сторони укладають угоду купівлі-продажу та подають її до відповідної установи, де вона автоматично реєструється. В Україні промислова фірма, що має надлишкову будівлю, повинна розпочати низку адміністративних процесів, що відбуваються паралельно з цивільною транзакцією. Вони можуть потребувати змін у містобудівній документації та нових технічних умов. У випадку, якщо будівля займає частину великої земельної ділянки, необхідно

буде таку ділянку розділити, визначити нову земельну ділянку, вилучити та перерозподілити покупцеві. Державні та муніципальні органи захочуть переглянути фінансові домовленості між сторонами і наполягатимуть на своїй ролі у проведенні належної оцінки землі та нерухомого майна. На завершення, реєстрація не буде автоматичною, а являтиме собою складний процес розгляду та затвердження юридичних документів у декількох різних органах.

Другою основною проблемою українського законодавства є те, що у ряді випадків право відчуження землі заборонено повністю або надзвичайно обмежене. У випадку прав власності система категорій користування, визначена Земельним кодексом (деякі з яких дозволяють право власності на землю, а деякі - ні), дає можливість маніпулювати статусом землі з боку державних і муніципальних органів для того, щоб дозволити або заборонити конкретні земельні угоди.

Більше занепокоєння у цьому відношенні викликає той факт, що Закон "Про оренду землі" не містить положення про продаж або відчуження в інший спосіб (включаючи заставу) орендованого майна. Оскільки багато тисяч підприємств продовжуватимуть утримувати землю та нерухоме майно на правах користування (з орендою), яке вони отримали від держави або муніципальних органів, це обмеження є серйозною перешкодою, що не відповідає сучасній світовій практиці. Українське підприємство "зв'язано" угодою оренди на весь період її дії та, якщо йому необхідні зміни в умовах такої угоди, воно лише може розірвати угоду оренди, не отримуючи ніякої компенсації взамін.

Законодавство створює ще більш безглузде ускладнення, очікуючи, що підприємство утримуватиме право власності на свої будинки та інші споруди, якщо вони знаходяться на орендованій землі, яка не може бути відчужена. Звичайно, будинки можуть бути продані відповідно до цивільної угоди. Проте, коли така угода набирає чинності, вона робить існуючу оренду недійсною, але у нового власника будинку виникає право вимагати від держави або муніципалітету отримання нового права користування (з орендою). Як зазначалось вище, результатом цього є тристороння "угода", що включає непередбачені витрати та умови, а також широкі повноваження, надані офіційним особам, вирішувати питання на власний розсуд, перетворюючи цей процес на запрошення до корупції.

Третя проблема полягає в тих положеннях Земельного кодексу, відповідно до яких право власності, користування або оренда можуть бути припинені, якщо буде встановлено, що земля не використовується або використовується не за цільовим призначенням і без дотримання особливих вимог до її користування. Це положення не є практичною проблемою для підприємств за нормальних економічних умов, але воно починає діяти в той самий час, коли підприємства є найбільш вразливими. Проблеми, передбачені законодавством - земля, що не використовується, незайняті будинки (завершеного або незавершеного будівництва) та несанкціоновані зміни типів земле-

користування - трапляються тоді, коли підприємство переживає фінансові труднощі. Його продукція не знаходить попиту; технології застарілі й потребують заміни; робота керівництва порушена через смерть ключової особи або внутрішні чвари. За таких ситуацій нормальне утримання й використання будинків і землі часто порушуються. Звичайно, в ринковій економіці підприємство, що знаходиться у скрутному становищі, може вибрати один з вищезгаданих варіантів і може продати, здати в оренду або в суборенду майно для того, щоб заробити собі свіжий капітал і дозволити іншому підприємству утримувати й користуватися таким будинком. Однак в Україні законодавство запрошує державу й муніципальні органи до втручання саме в цей момент, скасовуючи цивільне право володіння землею і створюючи перепони для того, щоб це право стало основою відновленої фінансової структури.

Цю проблему видно дуже наочно в містах України у вигляді більш ніж 23 000 об'єктів незавершеного будівництва (відповідно до статистики Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики). Якщо б (як у випадку Гонконгу) орендарі землі, які будували ці об'єкти, мали можливість швидко та безпосередньо продати їх комусь іншому, будівництво багатьох з них вже було б завершено.

Найбільш злочасним результатом цих обмежень у земельно-му законодавстві є те, що вони унеможливають використання застави землі як джерела капіталу. Хоча проблема обумовлюється й іншими слабкими місцями - зокрема, невизначеними процедурами позбавлення права викупу заставної, невідповідним банківським законодавством та відсутністю реєстру прав на землю - основна перепона іпотеці полягає у відсутності забезпечення прав на землю й нерухоме майно та у неможливості вільно передавати право власності на землю або її оренду.

Висновок

Наступні етапи реформування прав на землю й нерухоме майно в Україні були визначені у двох документах - Указах Президента України "Про заходи з розвитку та регулювання ринку землі в населених пунктах та інших земель несільськогосподарського призначення" №168 від 4 лютого 2000 р. та "Про основні напрямки земельної реформи в Україні в 2001-2005 роках" № 372 від 30 травня 2001 р. Ними передбачаються різноманітні вдосконалення законодавства й конкретні кроки з боку державних і муніципальних органів, які можуть допомогти у вирішенні зазначених проблем. Найбільш важливим є те, що вони зобов'язують державу збільшувати кількість підприємств-власників землі. Це допоможе зміцнити та упорядкувати ринки землі й нерухомості, оскільки з зростанням кількості підприємств-власників землі зростатиме їхній досвід управління землею та нерухомим майном.

Як негайний захід, міста та окремі підрозділи Державного комітету з земельних ресурсів та Державного комітету з будівництва, архітектури та житлової політики можуть запровадити стратегію стандартизації умов визначення земельних ділянок, виділення землі, приватизації та оренди нерухомого майна. Юридичні документи, що використовуються у таких транзакціях, повинні розглядатись як інструменти, що створюють основні права володіння, користування та розпорядження майном, та дозволяють вільно передавати ці права. Інші умови, що є необхідними для потреб охорони довкілля, планування належної забудови, повинні стати юридично обов'язковими за допомогою окремих інструментів, що застосовуються до будь-якої особи, що може отримати права на землю. Це може бути найкращим чином втілено шляхом прийняття систем єдиних нормативів, таких як "зонування", хоча цього можна досягти за допомогою інших методів створення стандартних нормативів і стандартних юридичних документів.

Нарешті, Уряд України повинен переглянути основне законодавство для того, аби усунути перешкоди щодо відчуження або довгострокової оренди та пов'язати землеволодіння з класифікацією типів користування та системами контролю за землекористуванням. На жаль, нещодавно прийнятий Земельний кодекс України не дає розуміння ролі землі та нерухомого майна у сучасному фінансуванні, тому є нагальна необхідність у прийнятті законопроекту з питань іпотеки з метою надання українським підприємствам можливості використання земельних ділянок та нерухомості, що їм належать, як гнучких фінансових активів.