

І.О. Григорук, здобувач  
О.Л. Клімчук, магістрант

Житомирський державний технологічний університет

## ІПОТЕКА ТА ІПОТИЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ: ТЕОРЕТИЧНИЙ АСПЕКТ

(Представлено д.е.н., доц. Петруком О.М.)

Досліджено сутність понять “іпотека”, “іпотечний кредит” та “іпотечне кредитування”.

**Ключові слова:** іпотека, іпотечний кредит, іпотечне кредитування.

**Постановка проблеми.** Іпотечне кредитування є важливим чинником економічного стимулювання та стабільного розвитку економіки. За рахунок іпотеки здійснюється інвестування реального сектора економіки, внаслідок чого забезпечується стабільне зростання доходів у різних галузях діяльності. Становлення ринку іпотечного кредитування в Україні є однією з найбільш важливих проблем, що потребують невідкладного розв’язання.

На наш погляд, потребують уточнення терміни “іпотека”, “іпотечне кредитування” та “іпотечний кредит”. Досить часто в економічній літературі ототожнюються поняття “іпотека” та “іпотечний кредит”. Незважаючи на те, що саме слово “іпотека” вживається переважно разом зі словом “кредит”, ці поняття є різними.

**Аналіз результатів останніх досліджень і публікацій.** Дослідженню проблеми іпотечного кредитування присвячено праці провідних вітчизняних та зарубіжних економістів і фінансистів. Теоретичну основу даного дослідження склали праці українських вчених, таких як: В.Валентинов, О.Євтух, М.Дем’яненко, М.Федоров, О.Гудзь, С.Кручок, В.Алексійчук, В.Лагутін, Б.Луців, І.Лютний, А.Мороз, О.Онищенко, К.Паливода, А.Пересада, В.Поляченко, І.Пучковська, В.Радченко, П.Саблук, М.Савлук, С.Юргелевич. Основні напрями розвитку іпотечних відносин та іпотечного ринку досліджено в працях відомих зарубіжних вчених: Б.Батлер, І.Бернард, Л.Гітман, Ф.Мишкін, Р.Міллер, Д.ВанХуз, Р.Страйк, Т.Стейнметц, Ф.Фабодіїн.

**Метою дослідження** є визначення понять “іпотека”, “іпотечний кредит”, “іпотечне кредитування” та встановлення взаємозалежності між ними.

**Викладення основного матеріалу.** Термін “іпотека” запроваджено в Греції на початку VI ст. до н.е. афінським реформатором Солоном. У буквальному перекладі з грецької “іпотека” (*hypoteca, hypotheca* – підставка, підпірка, підстава, застава). Іпотека вже тоді була пов’язана із забезпеченням відповідальності боржника перед кредитором певними земельними володіннями [21].

Протягом відносно невеликого часу інститут іпотеки в римлян пройшов шлях еволюції від фідуції (від лат. *fiducia* – операція на довірі, довірча операція), коли предмет застави ставав власністю заставодержателя, до прогресивнішої стадії – пігнуса (від лат. *pinus* – неформальна застава), коли заставодержателю належало право володіння предметом застави, і далі – до іпотеки, при якій предмет застави залишався в заставодавця. З часом іпотека отримала визнання, набула широкого розповсюдження і була оголошена для застосування виконання зобов’язання кредитором, однак не позбавляла боржника можливості отримувати доходи з заставленого майна [16, С. 27]. На сьогодні можна констатувати факт наявності достатньо диверсифікованих системних досліджень, предметом яких є термін “іпотека” у всьому розмаїтті її особливостей. Так серед науковців не існує єдиної думки щодо визначення даного поняття. У таблиці 1 наведено систематизацію поглядів щодо визначення категорії “іпотека”.

Таблиця 1

Визначення категорії “іпотека” в навчально-практичній літературі

| №з/п | Автор          | Визначення  |
|------|----------------|---|
| 1    | 2              | 3   |
| 1    | Афанасьєв А.О. | Іпотекою є застава землі, нерухомого майна, при якій земля або майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця чи третьої особи. Предметом іпотеки може бути земля, нерухоме майно, будівлі, споруди, квартири, підприємства як цілісні майнові комплекси |
| 2    | Бусел В.Т.     | Визначає іпотеку як позику, що видається під заставу нерухомого майна, також заставу нерухомого майна під таку позику   |

Закінчення табл. 1

|   |                                   |   |
|---|-----------------------------------|---|
| 1 | І.О. Григорук, О.Л. Клімчук, 2013 | 3   |
| 3 | Владичин У.В.                     | Іпотека – застава нерухомого майна  |
| 4 | Дем’яненко М.Я.                   | Розуміє іпотеку землі як засіб залучення кредитних ресурсів під заставу земельних ділянок |

|    |                             |  |
|----|-----------------------------|--|
| 5  | Закон України “Про іпотеку” | Іпотека – це вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов’язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом |
| 6  | Колодізєв О.М.              | Іпотека – один зі способів забезпечення зобов’язання нерухомим майном, за якого заставаотримувач має право у випадку невиконання заставником зобов’язання, одержати прибуток за рахунок закладеної нерухомості   |
| 7  | Коломойцев Е.Е.             | Іпотека – це здача під заставу землі й іншого нерухомого майна з метою одержання кредитної позики, так званого іпотечного кредиту або кредиту під заставу  |
| 8  | Кручок С.І.                 | Іпотека – це право звернення стягнення на нерухоме майно на підставі законодавства, іпотечної угоди та (або) рішення суду  |
| 9  | Круш П.В.                   | Під іпотекою (англ. mortgage) розуміють грошову позику, яка надається під заставу нерухомого майна (землі, будинку, підприємства)  |
| 10 | Лагутін В.Д.                | Іпотека – це вид застави нерухомого майна (землі, підприємств, споруд, будов, інших об’єктів, безпосередньо пов’язаних із землею) з метою отримання грошової позики  |
| 11 | Михайловська І.М.           | Іпотека (від грецького <i>hypotheke</i> – застава) – застава нерухомого майна (будівель, землі) для отримання в банку чи інших фінансових організаціях довготермінового (іпотечного) кредиту.  |
| 12 | Мочерний С.В.               | Визначає іпотеку як здачу у заклад землі та іншого нерухомого майна з метою отримання грошової позики, так званого іпотечного кредиту  |
| 13 | Смірнов В.В.                | Іпотека – це спосіб забезпечення зобов’язань, коли предметом застави є нерухоме майно  |
| 14 | Тимочко Н.О.                | Іпотека – здача у заставу землі та іншого нерухомого майна (будинків, споруд тощо) з метою отримання грошової позики, т. зв. іпотечного кредиту. Іпотека – це такий вид застави, при якому майно, що заставляється, не передається в руки кредитора, а залишається у боржника  |
| 15 | Тімофєєв В.В.               | Іпотека – це фінансовий інструмент, за допомогою якого здійснюється надання кредиту під заставу нерухомості  |
| 16 | Хропанишин В.Ф.             | Іпотека (згрец. — застава) визначається як застава землі, нерухомого майна, при якій земля та/або майно, що становлять предмет застави, залишаються у заставодавця або третьої особи (майновог поручителя), а заставодержатель набуває право на задоволення забезпеченого іпотекою зобов’язання, яке не виконується за рахунок предмета іпотеки  |

Узагальнюючи дані, отримані в результаті систематизації наукових поглядів щодо поняття категорії “іпотека” в науковій літературі, можна згрупувати поняття за певними спектрами груп (табл. 2).

Здійснивши аналіз наукових праць та іпотечного законодавства (табл. 1), ми дійшли висновку, що термін “іпотека” можна розглядати за певними напрямками (спектрами) груп, а саме: як правова категорія, як економічна категорія та фінансова категорія (табл. 2).

Таблиця 2

Визначення категорії “іпотека” в навчально-практичній літературі за певними спектрами груп

| Ознаки груп                | Визначення  |
|----------------------------|---|
| а) як правова категорія    | Іпотека – це застава нерухомості, нерухомого майна з метою отримання спеціальної іпотечної позики.                |
| б) як економічна категорія | Іпотека – це грошова позика, сума, яка надається під заставу нерухомості, щодо якої виникають кредитні відносини. |
| в) як фінансова категорія  | Іпотека – це спосіб забезпечення зобов’язань, коли предметом застави є нерухоме майно.                            |

\*Примітка: узагальнено та систематизовано на підставі досліджених наукових джерел

Перший напрям. Він є найпоширенішим, його прихильники вітчизняні вчені – А.О. Афанасьєв, У.В. Владичин, В.Д. Лагутін, І.М. Михайловська, С.В. Мочерний, Н.О. Тимочко [1, С. 163; 4, С. 345; 15, С. 121; 17, С. 281; 18, С. 242; 19, С. 113], які вважають, що іпотекою є застава земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою отримання іпотечного кредиту. Деякі визначення наведені в працях мають такі уточнення: іпотека встановлюється на основі договору між заставодавцем і заставоутримувачем [20].

Другий напрям. Його прихильники українські вчені – В.Т. Бусел, М.Я. Дем'яненко, П.В. Круш, які акцентують на тому, що іпотекою є “грошова позика, що видається під заставу нерухомого майна, щодо якої виникають кредитні відносини” [3, С. 545; 5, С. 99; 13, С. 113]. При цьому М.Я. Дем'яненко робить уточнення на тому, що іпотека є засобом залучення кредитних ресурсів під заставу земельних ділянок.

Третій напрям. Його прихильники російські вчені – В.В. Тимофєєв та В.В. Смірнов та українські науковці – С.І. Кручок та О.М. Колодїзєв, які акцентують увагу на тому, що іпотека є “фінансовим інструментом, що полягає у наданні кредиту під заставу нерухомості” [16, С. 29]. Це є значно ширшим поглядом на іпотеку. О.М. Колодїзєв вказує на те, що іпотека є забезпеченням виданого кредиту, а С.І. Кручок, в свою чергу, уточнює, що це право звернення стягнення на нерухоме майно на підставі законодавства, іпотечної угоди та(або) рішення суду [12, С.190].

На нашу думку, тлумачення іпотеки як застави нерухомого майна для забезпечення кредиту є вузьким, оскільки, по-перше, не розкриває суті іпотеки як права на задоволення вимог за рахунок предмета іпотеки, по-друге, обмежує використання іпотеки лише кредитними відносинами. Тому вважаємо, що найточніше визначення іпотеки, яке повною мірою розкриває її сутність, сформульовано в Законі України “Про іпотеку”. Відповідно до статті 1 Закону України “Про іпотеку”, “іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника” [7].

Кредит можна розглядати у вузькому та широкому значенні. У вузькому значенні під кредитом розуміються операції з розміщення банком від свого імені, на власних умовах та на власний ризик коштів на підставі кредитного договору. У широкому – до кредиту включаються також операції банків, які хоча і здійснюються на підставі договорів іншого виду (зокрема, договори лізингу, факторингу), але мають кредитний характер, у зв'язку із чим віднесені законодавцем до кредитних операцій [9, С. 227].

Основною економічною характеристикою іпотеки є категорія “іпотечний кредит”. В економічній літературі немає єдиного підходу до трактування цього поняття. І.М. Михайловська визначає поняття іпотечного кредиту як довгострокову позику під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель, яку надають спеціалізовані іпотечні банки. Наведене визначення має певні недоліки тому, що поняття “кредит” та “позика” є тотожними, таким чином дане визначення не розкриває змісту категорії “іпотечний кредит”.

І.А. Бланк трактує “іпотечний кредит” як довгострокову позику, надану спеціалізованим банком, що забезпечується основними засобами або майновим комплексом підприємства в цілому, при цьому заставлене в банку майно використовується підприємством [2, С. 38]. Такий підхід до трактування не враховує, що іпотечні кредити можуть надаватись не лише спеціалізованими банками.

На думку Л.М. Лабєцької, іпотечний кредит є тією ж самою іпотекою, тільки не з боку нерухомості, а з боку грошей. Виконуючи низку функцій іпотечний кредит відіграє важливу роль у процесі грошового обігу [14, С. 246].

Досліджуючи питання сутності понять “іпотека” та “іпотечний кредит”, можна зробити висновки, що дані поняття не є тотожними. Вчені досліджують іпотеку як власне заставу нерухомого майна, а іпотечний кредит слід розглядати в розрізі його підсистем – кредит та іпотека. З одного боку, під кредитом розуміємо сукупність економічних відносин, що виникають між кредитором та позичальником з приводу руху позиченої вартості. З іншого – іпотека передбачає чіткий правовий механізм, що реалізує принцип забезпеченості кредитних зобов'язань нерухомим майном, супроводжується виникненням прав кредитора на таке нерухоме майно та порядок їх реалізації. Тому пропонуємо визначити категорію “іпотечний кредит” так: іпотечний кредит – це економічно-правові відносини, які виникають між кредитором та позичальником з приводу руху позикових коштів, що супроводжуються встановленням умовної іпотеки на користь кредитора.

Також не можна ототожнювати терміни “кредит” та “кредитування”, оскільки під кредитуванням розуміється сам кредитний процес, що охоплює сукупність механізмів реалізації кредитних відносин. Кредитування може розглядатися в контексті реалізації банком своєї діяльності шляхом вчинення певних дій, щодо надання відплатної кредитної послуги (послуги з надання кредиту).

Згідно з Законом України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”, іпотечне кредитування – це правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами.

Є.О. Дробот визначає іпотечне кредитування як сферу довгострокового вкладення капіталу і як будь-який механізм інвестування, розрахований на тривалий період часу [6].

Таким чином іпотечне кредитування представляє собою цілісний механізм реалізації економічних відносин, що виникають з приводу організації, продажу та обслуговування іпотечних кредитів.

**Висновки.** Таким чином, в ході проведеного дослідження встановлено, що не існує єдиної думки серед науковців щодо визначення поняття “іпотека”, “іпотечний кредит” та “іпотечне кредитування”. Деякі вчені ототожнюють поняття “іпотека” та “іпотечний кредит”; інші - “іпотечний кредит” та “іпотечне кредитування”. Проте, на нашу думку, між цими поняттями існують суттєві відмінності, виходячи із сутності категорій “іпотека”, “кредит” та “кредитування”. Тому під іпотекою пропонуємо розуміти вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов’язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника. Іпотечний кредит пропонуємо визначати як економічно-правові відносини, які виникають між кредитором та позичальником з приводу руху позикових коштів, що супроводжуються встановленням умовної іпотеки на користь кредитора; а іпотечне кредитування – як цілісний механізм реалізації економічних відносин, що виникають з приводу організації, продажу та обслуговування іпотечних кредитів.

#### Список використаної літератури:

1. *Афанасьєв А.О.* Гроші та кредит : конспект лекцій / *А.О. Афанасьєв.* – Х. : Вид. ХНЕУ, 2006. – 179 с.
2. *Бланк І.А.* Словарь-справочник финансового менеджера / *И.А. Бланк* – К. : Ника-Центр, 1998. – 480 с.
3. Великий тлумачний словник сучасної української мови / гол. ред. *В.Т. Бусел.* – К. : Ірпінь, ВТФ, Перун, 2005. – 1728 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.twirpx.com/about/search/>.
4. *Владичин У.В.* Банківське кредитування / *У.В. Владичин.* – К. : Атака, 2008. – 648 с.
5. *Дем’яненко М.Я.* Проблеми іпотеки сільськогосподарських земель / *М.Я. Дем’яненко* // Економіка АПК. – 2003. – № 2. – С. 98–104.
6. *Дробот Є.О.* Проблеми розвитку іпотечного кредитування та шляхи її подолання / *Є.О. Дробот* // Наукові конференції [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://intkonf.org/>.
7. Закон України “Про іпотеку” від 15.12.2005. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
8. Закон України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” від 15.12.2005. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.
9. *Квіт Н.* Уніфікація поняттєвого апарату відносин іпотечного кредитування / *Н.Квіт* // Вісник Львів. ун-та. / Серія юрид. – 2011. – Вип. 54. – С. 224–231.
10. *Колодізєв О.М.* Гроші і кредит : підручник / *О.М. Колодізєв, В.Ф. Колісніченко.* – К. : Знання, 2010. – 615 с.
11. *Коломойцев Е.Е.* Універсальний словник економічних термінів (інвестування, конкуренція, менеджмент, маркетинг, підприємництво) : навч. посібник / *Е.Е. Коломойцев.* – К. : Молодь, 2000. – 384 с.
12. *Кручок С.І.* Іпотечне кредитування : навч. посібник / *С.І. Кручок.* – К. : Мета, 2002. – 208 с.
13. *Круш П.В.* Гроші та кредит : навч. посіб. / *П.В. Круш, В.Б. Алексєєв.* – К. : Центр учбової літератури, 2010. – 216 с.
14. *Лабецька Л.М.* Теоретико-методологічні засади іпотеки та іпотечного кредиту / *Л.М. Лабецька* // Регіональна економіка. – 2009. – № 3. – С. 241–248.
15. *Лагутін В.Д.* Кредитування: теорія і практика : навч. посіб. / *В.Д. Лагутін.* – К. : Т-во “Знання”, КОО, 2002. – 215 с.
16. *Лютій І.О.* Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку : монографія / *І.О. Лютій, В.І. Савич, О.М. Калівошко.* – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 548 с.
17. *Михайловська І.М.* Гроші та кредит : навч. посібник / *І.М. Михайловська, К.Л. Ларіонова.* – Львів : Новий Світ, 2006. – 431 с.
18. *Мочерний С.В.* Економічний словник-довідник / *С.В. Мочерний.* – К. : Феміна, 1995. – 368 с.
19. *Тимочко Н.О.* Економічна історія України : навч. посіб. / *Н.О. Тимочко.* – К. : КНЕУ, 2005. – 204 с.
20. *Хропанишин В.Ф.* Юридична енциклопедія / *В.Ф. Хропанишин.* – К., Видавництво “Українська енциклопедія” імені М.П. Бажана, 1999. – 744 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.twirpx.com/about/search/>.

21. Энциклопедический словарь / *Ф.А. Брокгауза, И.А. Ефрон* / Вологодская областная универсальная научная библиотека. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.booksite.ru/fulltext/bro/kga/brokefr>.

ГРИГОРУК Ірина Олександрівна – здобувач кафедри економіки Житомирського державного технологічного університету.

Наукові інтереси:

– теоретичні та методичні аспекти іпотечного кредитування підприємств АПК.

КЛІМЧУК Олена Леонідівна – магістрант кафедри фінансів Житомирського державного технологічного університету.

Наукові інтереси:

– теоретичні та практичні аспекти іпотечного кредитування.

Стаття надійшла до редакції 07.05.2013