

рассмотрению требований кредиторов и пр. позволяет более точно определять стоимость конкретных услуг и повысить уровень контроля за деятельностью представителя конкурсного управляющего (ликвидатора) со стороны Агентства и кредиторов банка.

Таким образом, планируемая организация процесса конкурсного производства (ликвидации) позволит оптимизировать расходы на проведение конкурсного производства (ликвидации) путем разумного сочетания режима экономии денежных средств с необходимостью эффективного решения всего комплекса задач конкурсного управляющего (ликвидатора).

#### Список используемых источников

1. Собрание законодательства Российской Федерации. – 1999. – № 9. – С. 1097; 2004. – № 34. – С. 3536.

***Мірошников В.О.*** Основні підходи до управління процесом ліквідації кредитних організацій.

Проаналізовані існуючі особливості банкрутства кредитних організацій, які обумовлені специфікою їх діяльності. Розглядаються основні підходи, які використовуються для організацій робіт з ліквідації банків.

*Ключові слова:* банкрутство, кредитні організації, конкурентний керівник (ліквідатор).

***Miroshnikov V.O.*** Basic Going near Process of Liquidation of Credit Organizations Control.

Existing features of bankruptcy of credit organizations which are conditioned by the specificity of their activity have been analysed. Basic approaches, used for organizations of works on liquidation of banks, are examined.

*Key words:* bankruptcy, credit organizations, competition manager (liquidator).

Надійшло 25.02.2008 р.

УДК 336.77:332.2(477)

*Л.П. Кашпер*

## **Еволюція та передумови розвитку земельної іпотеки в Україні**

*Здійснено ретроспективний аналіз виникнення і розвитку інституту іпотеки землі. Аналізується нормативна база регулювання земельних іпотечних відносин. На основі дослідження окреслено проблеми та подаються пропозиції щодо вдосконалення законодавчої бази України.*

***Ключові слова:** іпотека землі, іпотечний банк, законодавство, правове регулювання іпотеки.*

Формування іпотеки у країнах з економікою трансформаційного типу набуває значної актуальності в зв'язку з тим, що іпотека є новим механізмом з оптимізації розподілу ресурсів і однією з найважливіших цілей здійснюваних перетворень.

© *Л.П. Кашпер*, 2008.

Стабілізаційні процеси, що поступово набувають сили в Україні, створюють відповідний інвестиційний клімат для довгострокового іпотечного кредитування, в якому зацікавлені всі сектори економіки. Завдяки своїй здатності стимулювати інвестиції, іпотека виступає потужним каталізатором економічного розвитку, що дозволяє характеризувати його як одну з вагомих складових економічного зростання.

Теоретичні аспекти теорії і практики іпотеки земельних ділянок розглядаються у працях С. Кручка, О. М'якишевської, С. Дем'яненка, Н. Фещенка, Н. Погорельцевої та ін. Серед науковців думки щодо розвитку іпотеки землі найрізноманітніші. Зокрема С. Кручок, О. Шуст та О. М'якишевська вважають, що іпотека землі реально забезпечує запровадження системи довгострокового кредитування, оскільки саме іпотечне кредитування надасть нового потужного поштовху розвитку промислового, аграрного сектору економіки, залучивши для цього значні ресурси. На думку С. Дем'яненка, у короткостроковій перспективі іпотека землі не відіграватиме значної ролі у кредитуванні, оскільки за наявної економічної та правової ситуації в Україні банки не можуть акумулювати грошові ресурси через іпотеку землі за допомогою фінансових важелів, сприяти перерозподілу земельних ресурсів між тими, хто ефективніше може ними розпоряджатися.

Проте слід взяти до уваги, що питання формування земельної іпотеки в Україні, її особливостей не отримали належного висвітлення в сучасній економічній літературі. Однією з причин такого становища продовжує, на нашу думку, залишатись певна політико – економічна невизначеність. Приміром, продовження мораторію на продаж землі, з одного боку, і незаконне скуповування земель у широких масштабах – з іншого.

Високо оцінюючи і враховуючи вклад вітчизняних авторів у розгляд даної проблеми, можна зробити висновок щодо актуальності і необхідності подальшого дослідження.

У цьому дослідженні поставлено за мету проаналізувати історичні та економічні засади виникнення і розвитку інституту іпотеки землі. Також здійснено аналіз основних нормативних документів, що регулюють земельні іпотечні відносини, та окреслено проблеми і пропозиції щодо вдосконалення законодавчої бази України.

Перша згадка про «іпотеку» (від гр. *hypotheka* – стовп) з'явилася ще у Стародавній Греції на початку VI ст. до н. е. В Афінах заставою для зобов'язань слугувала власність боржника, якому у разі неспроможності сплатити борг загрожувало рабство. Натомість афінським реформатором Солоном було запропоновано досить раціональний спосіб заміни власної відповідальності майновою. Іпотека була пов'язана із забезпеченням відповідальності позичальника перед кредитором окремим земельним володінням [1]. На межі такої земельної ділянки, яка належала боржнику, кредитор встановлював спеціальний стовп із надписом про те, що це майно виступає забезпеченням його претензії у визначеній сумі. На цьому стовпі відзначалися усі борги власника землі, а такий стовп отримав назву «іпотека» (саме слово у переносному значенні стало застосовуватися для визначення застави). Іпотека не перешкоджала заставленому майну переходити від одного власника до іншого, оскільки забезпеченням виступала не сама особа, а її майно.

Згодом для запису операцій з майном, яке виступало забезпеченням, стали використовувати спеціальні книги, які називалися іпотечними. У Стародавній Греції забезпечувалась гласність, яка дозволяла будь-якій зацікавленій особі пересвідчитися про стан певної земельної власності [2].

Новий розвиток інституту іпотеки отримав у Римській імперії (II ст. н. е.), де іпотека встановлювалась на все майно боржника, а не лише на земельну ділянку.

Було розроблене законодавство, яке регулювало роботу банкірів з іпотекою; створювалися різноманітні фінансові інституції, які виконували функції іпотечних банків та діяли поряд з іншими кредитними установами – прообразами ощадних кас та асоціацій.

Інститут іпотеки у римлян протягом досить короткого проміжку часу еволюціонував від фідучії (від лат. *fiducia* – угода, заснована на довірі) до більш прогресивної форми – пігнуса (від лат. *pignus* – неформальна застава) і далі – до застави. На рисунку 1 відображено процес розвитку використання нерухомості від фідучії до іпотеки [3; 4].

У період застосування фідучії позичальник був абсолютно незахищеним перед кредитором, який мав право вимагати від позичальника сплати боргу чи не повертати йому майно взагалі. Угода пігнуса суттєво обмежила права кредиторів, згідно із нею вони не могли розпоряджатися заставленою нерухомістю як своєю власністю. У випадку невиконання боржником зобов'язання кредитор продавав заставу, відшкодовував свої збитки, а різницю між виручкою за продаж нерухомого майна і залишком боргу повертав позичальникові.

Наступним етапом було становлення класичного інституту іпотеки, згідно з яким майно залишалося у власності позичальника, а кредитор мав право на компенсацію залишку боргу з коштів від продажу з торгів заставленого майна. Спочатку нова форма застави поширювалася лише на знаряддя праці, а згодом в іпотеку стала передаватися й нерухомість [2].

Іпотека була звичайною практикою в Європі наприкінці XVIII ст., особливо у Великобританії, Франції, Німеччині та Росії, яка застосовувалася представниками аристократії та заможного дворянства для купівлі земель. Перша система

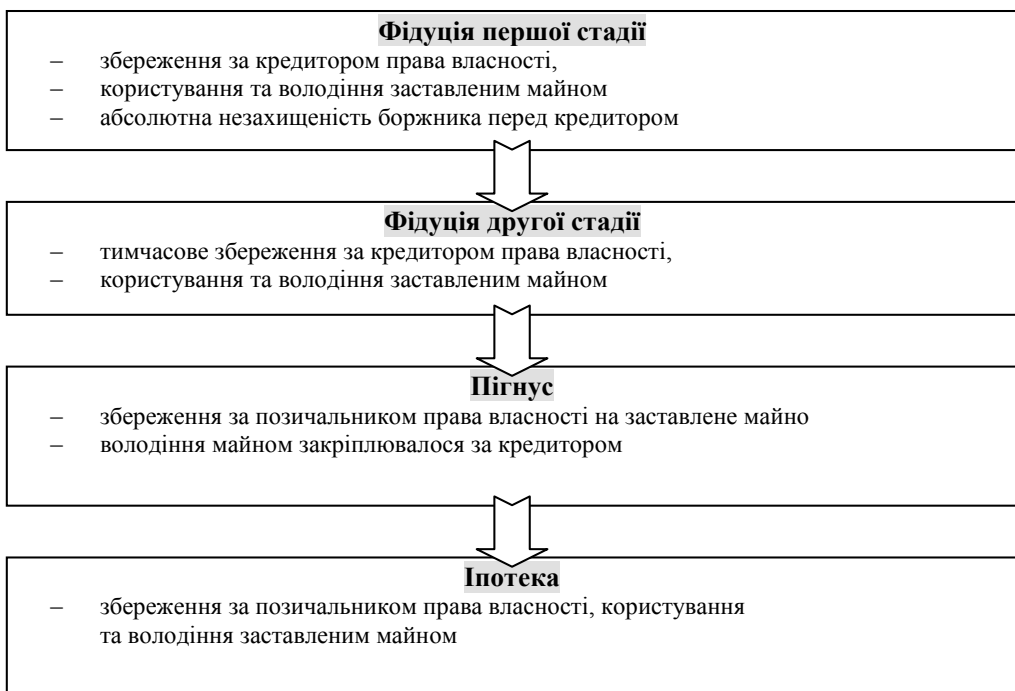


Рис. 1. Процес розвитку використання нерухомості від фідучії до іпотеки

підтримки власників землі виникла у Німеччині у 1800–х рр. Перший приватний іпотечний банк виник у Франкфурті у 1862 р. У Росії для представників дворянства у 1754 р. було створено Державний банк, але в 1859 р., за указом царя, видача іпотек цим банком була заборонена, що привело до створення нових структур системи іпотечного кредитування. У 1916 р. Федеральний земельний банк США почав видавати позики під заставу земельних ділянок. Земельна іпотека у США сприяє землевласникам у фінансуванні купівлі додаткових ділянок землі (а отже, концентрації земельної власності), розвитку аграрного сектора економіки, стимулюванні науково – технічного прогресу тощо.

Система іпотечного кредитування в Україні виникла ще у XVII ст. Перший іпотечний банк у 1864 р. був створений в Одесі та Херсоні. У 1871 р. з'являється Харківський земельний банк, і у 1872 р. – Полтавський земельний банк [5]. Як зазначають О. Євтух, О. Красикова, «впродовж 70–80–х рр. XIX ст. на Україні практично завершилось становлення іпотечного кредитування в його ринковому розумінні», саме тоді в Росії були створені Державний дворянський земельний банк (1885 р.) і Селянський поземельний банк (1882 р.), які мали свої відділення в Україні. Найхарактернішою рисою діяльності зазначених банків слід назвати надання довгострокових кредитів під заставу землі терміном від 25 до понад 66 років під 6–10% річних [6]. Крім того, вони виконували функції органу державного контролю за використанням земель, оперували процесами купівлі–продажу земельної власності. На початку 1917 р. кредитно–банківська система довгострокового іпотечного кредитування в Росії була досить добре організованою системою, яка мала високий ступінь розвитку та адекватне законодавче забезпечення. Вона складалася з двох державних банків, 21 земельного та 18 приватних та інших кредитних установ. В іпотечних банках було заставлено близько 60 млн. десятин землі, тобто понад третину всієї посівної площі Росії [3]. Під час світової економічної кризи 1929–1933 рр. на теренах колишнього Радянського Союзу інститут іпотеки був скасований, припинилася практика іпотечного кредитування. Заборона на іпотечне кредитування тривала аж до початку 90–х рр. XX ст.

З вищесказаного випливає, що Україна має давні європейські традиції земельного іпотечного кредитування, які на декілька десятиліть були перерваними. XX ст. додало нових особливостей іпотеці землі.

Тривалий час в Україні правові підстави і питання іпотеки землі регулювалися законом «Про заставу» від 2 жовтня 1992 р., згідно з яким надана громадянину у власність земельна ділянка могла бути об'єктом іпотеки тільки за зобов'язаннями з участю кредитної установи (цільовий характер іпотеки). Закріплена в цьому документі можливість іпотеки землі не набула практичного поширення.

У 2001 р. було прийнято новий Земельний кодекс, який набув чинності з 1 січня 2002 р. На відміну від Земельного кодексу 1992 р., у новому Кодексі право іпотеки земельних ділянок значно розширене не лише за об'єктом, а й за суб'єктом складом. Відповідно до статті 133 Кодексу у заставу можуть передаватися земельні ділянки, що належать громадянам та юридичним особам на праві власності. Земельна ділянка, яка перебуває у спільній власності, передається у заставу лише за згодою всіх власників.

Передача у заставу частини земельної ділянки здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості). Заставотримачами земельної ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки, які відповідають вимогам, установленим законами України («Про банки і банківську діяльність» та ін.). Порядок застави земельних ділянок визначається спеціальним законом.

З 1 січня 2004 р. у дію вступив закон України «Про іпотеку», яким запроваджену чітку систему визначення пріоритету прав та вимог іпотечного кредитора стосовно прав чи вимог інших осіб на передану в іпотеку нерухомість – предмет іпотеки може бути переданий у наступну іпотеку за згодою попередніх іпотекотримачів; у разі звернення стягнення на нерухоме майно, що є предметом декількох іпотек, вимоги кожного наступного іпотекотримача задовольняються після повного задоволення вимог кожного попереднього іпотекотримача згідно з пріоритетом та розміром цих вимог.

Згідно із Земельним кодексом України набувачами земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту, досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва, та юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва [7].

Це положення є досить суперечливим, оскільки якщо земельна ділянка, яка перебуває в іпотеці, належить до земель сільськогосподарського призначення, то відповідно до Земельного кодексу іпотекотримачем такої земельної ділянки може бути лише банк, який має ліцензію на здійснення іпотечних операцій. А це означає, що у випадку звернення стягнення на земельну ділянку сільськогосподарського призначення банк як іпотекотримач не зможе її отримати у свою власність з метою виконання іпотекодавцем боргового зобов'язання.

Ще один важливий момент: якщо за цільовим призначенням передана в іпотеку земельна ділянка віднесена до таких, які відповідно до законодавства можуть перебувати лише у власності громадян, то у випадку звернення стягнення на таку ділянку вона може бути відчужена лише громадянам, а не юридичній особі.

Також на сьогодні в Україні немає єдиної централізованої і доступної громадськості системи реєстрації прав власності та обтяжень на нерухоме майно. Реєстрація іпотек в Україні здійснюється відповідно до Тимчасового положення, затвердженого постановою Кабінетом Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 410. Тримачем Державного реєстру іпотек визначено Міністерство юстиції України, а адміністратором – державне підприємство «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України. Реєстратори – державні нотаріальні контори, приватні нотаріуси, які згідно з договорами, укладеними з адміністратором Реєстру, здійснюють державну реєстрацію іпотек та всі інші правочини з нерухомим майном [5].

Отже, кредитор не має гарантій щодо одночасного встановлення права власності боржника та наявних обтяжень на запропоновану для передачі в іпотеку нерухомість. Таким чином, кредитор не може бути впевнений у пріоритетності свого права вимоги щодо звернення стягнення на предмет іпотеки в разі невиконання боржником кредитного зобов'язання, що безпосередньо впливає на ліквідність та реалізаційну ціну предмета іпотеки.

Як показує світовий досвід, система державної реєстрації прав власності та обтяжень на будь-яке нерухоме майно, в т. ч. на землю, є ефективною лише за умови її здійснення в межах єдиного реєстру. В Україні доцільно створити систему реєстрації прав власності та обтяжень, які базуються окремо на нерухомості й окремо на землі, причому в обидвох випадках повинно декларуватися створення єдиного реєстру державної реєстрації прав власності та обтяжень на нерухоме майно в Україні. Саме така система є принципово важливим елементом у сфері правового регулювання іпотеки і дозволить на засадах загальної доступності, прозорості та відкритості встановлювати пріоритет прав та вимог іпотечних



майно в Україні. Саме така система є принципово важливим елементом у сфері правового регулювання іпотеки і дозволить на засадах загальної доступності, прозорості та відкритості встановлювати пріоритет прав та вимог іпотечних кредиторів щодо переданого в іпотеку нерухомого майна на підставі факту державної реєстрації іпотеки. Саме це дозволить кредитору запобігати ризикам.

Окрім того, Закон України «Про Державний бюджет», в якому продовжено дію мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, унеможливило використання земель сільськогосподарського призначення як предмета застави, оскільки громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення сільського господарства, не в праві продавати іншим особам або відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки. Також мораторій зумовив відсутність економічних підстав для оцінки земель. Це, зі свого боку, безпосередньо впливає на кредитну політику. По-перше, за відсутності об'єктивних підстав для оцінки землі важко отримати кредит, відповідний до ціни застави (тобто, земельної частки). По-друге, відсутність ринку сільгоспземель не дає змоги використовувати землю як предмет іпотеки, насамперед для отримання довгострокових кредитів (терміном на 5–20 років), без яких неможливий інноваційний розвиток сільського господарства [8].

Ці та інші недоліки і проблеми, безумовно, створюють перепони для кредитування під заставу землі. Банківська система України повинна бути готова до надання позик під іпотеку земельної власності. Тому ринок землі потребує державного контролю та управління процесами концентрації земельних відносин. Вирішення цих та інших питань пов'язане з організацією в Україні Державного земельного (іпотечного) банку, який має мати виключне право на придбання і передачу земельної власності. Крім того, Земельний банк повинен бути наділеним й іншими функціями (рис. 2).

Ст. 133 Земельного кодексу України чітко визначено, що «заставотримачем земельної ділянки можуть бути лише банки, які відповідають вимогам, установленим законами України». У зв'язку з цим пропозиція щодо створення будь-якої іншої фінансової небанківської установи, яка б виконувала функції заставотримача земельних ділянок, видається некоректною з погляду невідповідності вимогам основного акту законодавства, що регулює земельні відносини в країні.

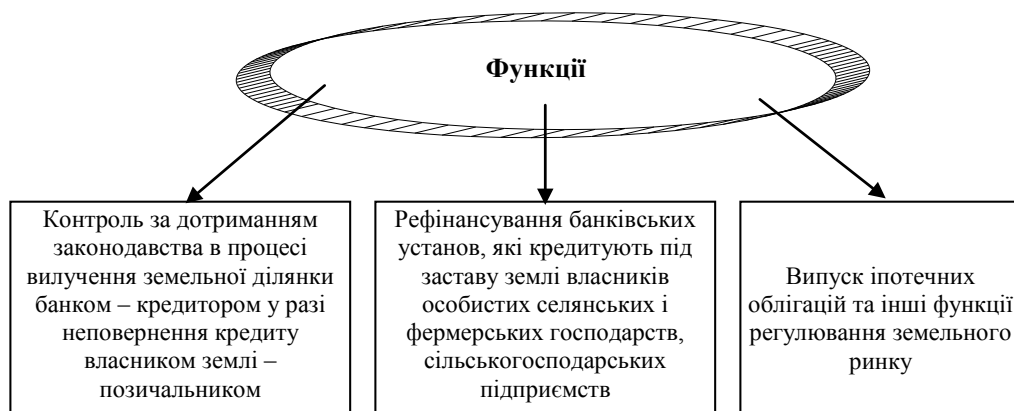


Рис. 2. Основні функції Державного Земельного (іпотечного) банку

кредиторів щодо переданого в іпотеку нерухомого майна на підставі факту державної реєстрації іпотеки. Саме це дозволить кредитору запобігати ризикам.

За відсутності відповідної правової бази, а також безпосередньо такого інституту, як Державний земельний (іпотечний) банк, Україна після закінчення дії зазначеного мораторію входить практично невідготовленою, з погляду інфраструктурного забезпечення, в новий етап земельної реформи. І щоб ситуація у цій сфері покращилася, не досить одного закону про іпотеку. Необхідно розробити закони «Про іпотеку землі» і «Про Державний земельний (іпотечний) банк».

Отже, найважливішою практичною передумовою розвитку земельних іпотечних відносин в Україні залишається створення належної законодавчої бази, яка б відповідала прогресивним міжнародним стандартам і враховувала позитивний досвід запровадження відповідного законодавства в інших країнах. Саме цьому сприятиме законодавство щодо розвитку іпотечного кредитування під заставу землі.

#### Список використаних джерел

1. М'якишевська О.М. Стан і перспективи іпотечного кредитування // Фінанси України. – 2003. – №11. – С. 112–118.
2. Іпотечне кредитування: Навч. посіб. / За ред. О.С. Любуня, О.І. Кіреєва, М.П. Денисенка. – К.: Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.
3. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно–аналітичні матеріали / За заг. ред. к.е.н. Кіреєва О.І. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 176 с.
4. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок // Вісник НБУ. – 2003. – №9. – С. 18–22.
5. Лабєцька Л.М. Історико–правові аспекти іпотеки // Регіональна економіка. – 2007. – №1. – С. 209–214.
6. Савич В. Державний земельний (іпотечний) банк як елемент інфраструктури іпотечного ринку // Банківська справа. – 2004. – №3. – С. 10–16.
7. Лагутін В.Д. Кредитування: теорія і практика: Навч. посіб. – 3-тє вид., перероб. і доп. – К.: Т-во «Знання», КОО, 2002. – 215 С. – (Вища освіта ХХІ століття).
8. Ющенко А.М. Іпотечне кредитування як передумова розвитку земельних відносин // Фінанси України. – 2005. – №4. – С. 93–99.

#### ***Кашпер Л.П. Эволюция и предпосылки развития земельной ипотеки в Украине.***

Осуществлен ретроспективный анализ возникновения и развития института ипотеки. Анализируется нормативная база регулирования земельных ипотечных отношений. На основании исследования определены проблемы и предлагаются меры по усовершенствованию законодательной базы Украины.

*Ключевые слова:* ипотека земли, ипотечный банк, законодательство, правовое регулирование ипотеки.

#### ***Kashper L.P. Evolution and Preconditions of Development of the Real Estate in Ukraine.***

Retrospective analysis of creation and development of Institute of mortgage in Ukraine has been done. Legal regulation of land mortgage relations is analyzed. On the basis of research problems have been outlined and measures on improvement of legislative base of Ukraine have been offered.

*Key words:* land mortgage, mortgage bank, legislation, legal regulation of mortgage.

Надійшло 05.03.2008 р.