

ОПОРНИЙ КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ З ДИСЦИПЛІНИ «ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ»

ТЕМА 1. Економічно-правові засади іпотечного кредитування

1.1. *Поняття та предмет іпотеки, еволюція поняття іпотека.*

Іпотека. Енциклопедичний словник бізнесмена дає таке її визначення: «Іпотека — англ.: mortgage [land charge]; нім. Hypothek (f) [Grundschuld (f)]; фр.: hypothèque (f); пол.hipoteka — передача в заставу землі та іншого нерухомого майна з метою отримання кредитної позички, так званого іпотечного кредиту або кредиту під заставу».

Закон України «Про заставу» визначає іпотеку так: «Іпотекою визнається заставу землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи.»

Отже, іпотека, по-перше, — це використання нерухомого майна з метою забезпечення зобов'язання; по-друге, — це право звернення стягнення на нерухоме майно на підставі законодавства, іпотечної угоди та (або) рішення суду.

Предмет іпотеки — це заставлене нерухоме майно, яке є предметом кредитного зобов'язання. Таке майно може заставлятися, якщо воно не вилучене з цивільного обігу, може відчужуватися заставодавцем і на нього можливе звернення стягнення.

Предметом іпотеки можуть бути:

- земельна ділянка, частка в праві спільної власності на земельну ділянку;
- жилий будинок, приміщення, квартира, частина жилого будинку;
- дачний будинок, садовий будинок, гараж та будь-яка інша будівля господарського призначення;
- підприємство або його структурний підрозділ як цілісний майновий комплекс;
- інше майно, віднесене законом до нерухомого.

Предметом іпотеки не можуть бути:

- об'єкти державної та комунальної власності, приватизація яких заборонена законом;
- національні культурні та історичні цінності, що перебувають у державній власності і занесені або підлягають занесенню до Державного реєстру національного культурного надбання.

1.2. *Учасники іпотечних відносин і види іпотеки*

Учасниками іпотечних відносин є заставодавець та заставоутримувач.

Заставодавець — це особа, яка передає майно в іпотеку. Заставодавцем при заставі нерухомого майна може бути його власник, який має право відчужувати заставлене майно, а також особа, якій власник у встановленому законом порядку передав майно з правом його застави.

Заставодавцем може бути як сам боржник, так і третя особа — майновий поручитель.

Майновий поручитель — це особа, яка передає в іпотеку належне їй за правом власності майно або інше майно, яким вона має право розпоряджатися та передавати в іпотеку для забезпечення кредитного зобов'язання боржника перед заставоутримувачем (кредитором).

Заставоутримувач — це особа, якій передається в іпотеку майно для забезпечення кредитного зобов'язання боржника перед нею.

Іпотечна угода укладається в письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Заставна — це цінний папір, який посвідчує передачу нерухомого майна в іпотеку. Заставна складається в одному примірнику і передається заставоутримувачу. Вона надає йому право вимагати виконання кредитного зобов'язання, забезпеченого іпотекою, а в разі невиконання його — право вимоги звернення стягнення на предмет іпотеки. Заставна оформляється за взаємною згодою заставодавця та заставоутримувача.

Іпотечні відносини передбачають здійснення контролю з боку заставоутримувача, який має право:

- перевіряти документально і фактично наявність, розмір, стан і умови збереження предмета іпотеки;

- вимагати від заставодавця вжиття заходів, необхідних для збереження предмета іпотеки;

- вимагати від будь-якої особи припинення посягання на предмет іпотеки, яке загрожує йому втратою, пошкодженням чи зменшенням його вартості;

- вживати інших заходів, спрямованих на збереження предмета іпотеки, якщо вони не суперечать чинному законодавству та змісту іпотечної угоди;

- вимагати дострокового виконання кредитного зобов'язання в разі втрати предмета іпотеки не з вини заставоутримувача.

1.3. Значення іпотеки в сучасних умовах

У країнах з ринковою економікою іпотека відіграє надзвичайно важливу роль. Власне, вона є обов'язковою умовою функціонування ринку капіталу. Інвестиції у виробничу сферу здійснюються переважно у формі довгострокових кредитів. При цьому кредитори вимагають надання гарантій повернення цих кредитів. В якості гарантії повернення довгострокових кредитів на ринку капіталу, зокрема, визнається застава нерухомого майна.

Зв'язок між іпотекою та інвестиціями полягає, по-перше, в тому, що нерухомість сама є інвестицією і її придбання потребує фінансування. По-друге, «рухливі» інвестиції пов'язані з нерухомим майном і без забезпечення таким майном не можуть застосовуватися без значних втрат. Якщо немає застави нерухомого майна, то у більшості випадків неможливо створити довгостроковий позичковий капітал. Застава нерухомого майна буває доцільною навіть при короткостроковому кредитуванні, оскільки іпотечні кредити, як правило, дешевші за кредити, забезпечені рухомим майном.

ТЕМА 2. Передумови виникнення та світовий досвід організації іпотечного кредитування

2.1. Основні передумови виникнення іпотеки

Становлення і розвиток іпотечних відносин неможливі безстворення економічних, правових та інституційних передумов.

Економічні передумови запровадження іпотечного кредитування — це передусім:

- стабільність і паритет цін;
- стабільність обмінного курсу національної валюти;
- помірна вартість позичкового капіталу;
- загальне економічне зростання.

До важливих передумов іпотечного кредитування належить загальне економічне зростання, яке б супроводжувалося суттєвим підвищенням доходів населення, рівня банківських заощаджень і відповідним розвитком ринку капіталів.

Конкретні правові передумови запровадження іпотечного кредитування:

- 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 банків.

Правова безпека іпотеки передбачає 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 нерухомості має включати два компоненти:

- кадастр, в якому визначаються всі нерухомі об'єкти з описом їхнього місцезрозташування, виду і розміру;
- опис всіх прав на нерухомість, особливо прав власності та обтяжень (у багатьох країнах відповідна інформація вноситься до поземельних книг).

Наступною правовою передумовою іпотечного кредитування є правове забезпечення примусової реалізації іпотеки в разі невиконання зобов'язання позичальником банку. Така реалізація дає можливість іпотечному банку виконувати свої зобов'язання перед кредиторами. Отже, ризики при застосуванні примусової реалізації безпосередньо впливають на надійність іпотечних цінних паперів та ліквідність банківської системи.

Винятково важливе значення має створення *правових підстав для організації і діяльності іпотечних банків*, особливо стосовно умов надання іпотечного кредиту, оцінки заставлюваного нерухомого майна та порядку емісії і погашення іпотечних цінних паперів.

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

- становлення спеціалізованих іпотечних банків;

- 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.

2.2. Зарубіжні моделі побудови іпотечного ринку

Після прийняття закону про поземельну книгу (1871 р.) та законів про ведення поземельних книг в окремих коронних землях Австро-Угорщини вона стала першою в світі державою, яка запровадила так званий *середньоєвропейський тип поземельної книги*. Це стосувалося також і українських земель, а саме Східної Галичини, Північної Буковини та Закарпаття, які входили тоді до складу Австро-Угорської імперії.

Спеціальними поземельними книгами є *поземельна книга квартири, поземельна книга спадкового права забудови* тощо.

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

Ще однією суттєвою рисою європейської системи іпотечного кредитування є використання довгострокових банківських зобов'язань — закладних листів як інструментів рефінансування капіталовкладень в нерухомість.

2.3. Правове забезпечення іпотечних відносин в Україні

Іпотечні відносини в Україні існували до 1917 р. (в Галичині та на Волині — до 1939 р., в Північній Буковині та Південній Бессарабії — до 1940 р. і на Закарпатті — до 1945 р.). Нині вони відроджуються. В нашій країні іпотечні відносини регулюються Законом України «Про заставу» (02.10.1992 р. із змінами і доповненнями), зокрема розділом II «Іпотека» (статті 30 – 39), що сприяло започаткуванню іпотеки, але ще не забезпечує всіх необхідних правових передумов для її активного розвитку.

Важливу роль у розвитку іпотеки має відіграти новий Земельний Кодекс України (25.10.2001 р.). Міністерством юстиції України розроблено проект Закону України «Про іпотеку». Його належне доопрацювання та прийняття Верховною Радою України значно стимулювало б розвиток іпотечного кредитування в нашій країні.

Обов'язковою передумовою іпотечного кредитування в Україні є розробка та прийняття Закону, який регулював би різні сторони діяльності іпотечних установ (наприклад, Закону України «Про особливості створення та діяльності іпотечних установ»). Також важливим є спрощення процедури

банкрутства підприємств — неспроможних боржників, що прискорювало б реалізацію застави.

ТЕМА 3. ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ ТА ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЕКТІВ ПРИ ІПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУВАННІ

3.1. Оцінка нерухомості як предмету застави

Оцінка нерухомого майна як предмета застави не повинна суперечити Міжнародним стандартам оцінки, зокрема Стандарту 4 МКСО від 24 березня 1994 р. (МКСО — Міжнародний комітет з стандартів оцінки).

Стандарт 4 МКСО встановлює особливості оцінки нерухомості з метою забезпечення позички, застави і боргових зобов'язань.

Оцінка нерухомого майна як предмета застави насамперед має враховувати наступне:

1. При оцінці нерухомості визначають її очікувану ціну продажу, яка може відрізнятись від фактичної ринкової ціни. При визначенні вартості предмета застави слід враховувати лише його довгострокові властивості і дохід, який може принести предмет застави при нормальному господарюванні будь-якому власнику. Тобто при визначенні можливої ціни продажу мають значення лише довгострокові властивості оцінюваного об'єкта і стабільний дохід, який він може принести. При оцінці нерухомості не слід враховувати одномоментні фактори, які можуть підвищувати її вартість у певний короткий часовий проміжок (спекулятивні міркування, суб'єктивні інтереси окремої особи тощо).

2. При оцінці застави потрібно враховувати за можливістю ту обставину, що сторони іпотечних відносин цікавить насамперед ціна продажу предмета застави на дату можливого звернення стягнення, а не лише на дату укладення іпотечної угоди.

3. Заставна ціна завжди нижча від очікуваної ціни продажу. Як правило, вона становить 50 – 80 % від останньої. Зниження заставної ціни порівняно з ціною продажу спрямоване передусім на забезпечення достатньої ліквідності предмета застави в разі його примусового продажу.

4. Іпотечна установа (банк тощо) має бути обов'язковим учасником визначення заставної ціни.

5. Заставна ціна може визначатись як з урахуванням податку на додану вартість (ПДВ), так і без нього. Для зручності доцільно користуватися цінами без ПДВ, від яких, при потребі, можна легко перейти до цін з ПДВ.

3.2. Методи оцінки нерухомості

Оцінка вартості нерухомих об'єктів (далі — об'єктів) провадиться такими методами:

1. **Метод вартості доходу (МВД)** — за цим методом вартість об'єкта визначається як вартість можливого доходу (ренти, прибутку), який отримуватиме власник цього об'єкта; оскільки вартість об'єкта в такому разі

визначається шляхом капіталізації можливого доходу від нього, цей метод називають також *методом капіталізованого доходу*.

2. **Метод порівняльної вартості (МПВ)** — за цим методом вартість об'єкта визначається на основі її порівняння з фактичними ринковими цінами аналогічних об'єктів.

3. **Метод визначення вартості на основі витрат (МВВ), або витратний метод** — за цим методом вартість об'єкта визначається на основі витрат, пов'язаних зі створенням або придбанням об'єкта.

3.3. Порядок застосування методів оцінки нерухомості

1. Метод вартості доходу є основним при оцінці об'єктів, створення чи придбання яких здійснюється з метою отримання прибутку і (або) ренти. До таких об'єктів належать підприємства та їхні структурні підрозділи як цілісні майнові комплекси; сільськогосподарські угіддя, призначені для виробництва товарної продукції; інші дохідні земельні ділянки; дохідні будівлі та споруди.

МВД — єдиний метод оцінки дохідних земельних ділянок при відсутності доказової та достатньої інформації про їх трансакції. Інші методи оцінки дохідних об'єктів можуть застосовуватися як допоміжні.

2. Метод порівняльної вартості є основним при оцінці бездохідних об'єктів або об'єктів, дохідність яких не має вирішального значення. До таких об'єктів відносять індивідуальні жилі будинки та приватні квартири; присадибні земельні ділянки; земельні ділянки, відведені під індивідуальну житлову забудову; дачні будинки та ділянки.

МПВ — єдиний метод оцінки бездохідних земельних ділянок. Він може використовуватись як допоміжний при оцінці дохідних об'єктів.

3. Метод визначення вартості на основі витрат може використовуватись як допоміжний при оцінці об'єктів, створених людиною. Винятком є оцінка бездохідних об'єктів, створених людиною, при відсутності інформації про їхні трансакції: в цьому разі МВВ єдино можливий для визначення оцінки.

4. При оцінці об'єктів застави, як правило, застосовуються два методи — основний і допоміжний. Винятком є ситуація, коли оцінка можлива лише за єдиним методом. Якщо основним методом оцінки є МВД, в якості допоміжного використовується МПВ, а в разі неможливості його застосування — МВВ.

Якщо основним методом оцінки є МПВ, як допоміжний використовують МВВ.

При незначних відхиленнях між оцінками, визначеними за різними методами (відхилення оцінки, визначеної за допоміжним методом, не перевищує 10 % від оцінки, визначеної за основним), подальший порядок оцінки такий:

якщо основним є МВД і грошова оцінка об'єкта, визначена за цим методом, є нижчою від оцінки, визначеної за допоміжним, *приймається оцінка, визначена за основним методом*; якщо оцінка, визначена за основним методом, вища — *визначають середню величину між двома оцінками*;

якщо основним є МПВ, *використовується оцінка, визначена за цим*

методом.

При відхиленнях між оцінками, більших за 10 %, результати оцінки за обома методами підлягають додатковій перевірці на їх обґрунтованість. Завершальна оцінка здійснюється в порядку, викладеному вище, з можливими уточненнями.

3.4. Оцінка будівель споруд та підприємств

Оцінка будівель і споруд здійснюється різними методами.

Якщо будівлі і споруди призначені для одержання доходу, то основним методом їхньої оцінки є МВД, а допоміжним — МПВ; у разі відсутності достатньої та достовірної інформації про трансакції будівель і споруд як допоміжний використовують МВВ.

Якщо одержання доходу не є основною метою використання будівель і споруд, то основним методом при їх оцінці є МПВ, а допоміжним — МВВ; у разі відсутності достатньої і достовірної інформації про трансакції будівель і споруд використовується виключно МВВ.

При застосуванні МВД для оцінки підприємств (чи їхніх структурних підрозділів) враховують не лише їхню прибутковість. Відношенням прибутку до дисконтної ставки визначають лише базову оцінку підприємства (підрозділу). До базової ж оцінки слід застосувати ряд поправок, а саме:

- на забезпеченість основними засобами з урахуванням їхнього зносу;
- на забезпеченість іншими позаоборотними активами;
- на забезпеченість оборотними засобами;
- на заборгованість.

Можливості застосування МПВ для оцінки підприємств (їхніх підрозділів) обмежені в зв'язку з проблемами пошуку аналогів.

Оцінка квартири в багатоквартирному будинку методом порівняльної вартості. Методика, що розглядається, передбачає порівняння оцінюваної квартири з подібними їй, розташованими в тому ж районі міста, на які існують достовірні ціни продажу.

Оцінка підприємства методом вартості доходу. Здійснюється на основі бухгалтерського балансу і передбачає її проведення шляхом капіталізації прибутку, отриманого на даному підприємстві за період, що аналізується (рік, квартал), з поправками на забезпеченість підприємства основними та іншими засобами виробництва, а також з урахуванням його заборгованості.

Тема 4. Економічна оцінка та ціна землі при іпотечному кредитуванні

4.1. Загальні положення оцінки землі

Українське законодавство розрізняє нормативну та експертну грошові оцінки земельних ділянок.

Нормативна оцінка — це масова оцінка земельних ділянок з метою їх оподаткування.

Експертна оцінка проводиться з метою визначення найбільш імовірної ціни продажу землі та з метою оцінки забезпечення зобов'язань (позички тощо). Вона має відповідати Міжнародним стандартам оцінки.

Землеоціночна діяльність є обов'язковою умовою створення та функціонування ринку землі. Із становленням земельного ринку потреба в такій діяльності не тільки не відпаде, а, навпаки, посилиться, оскільки трансакції земельних ділянок передбачають визначення найбільш імовірних цін їх продажу, виходячи з яких укладатимуться угоди щодо володіння, користування та розпорядження цими ділянками. *Оцінка земельної власності є обов'язковим елементом іпотечної діяльності.*

Землеоціночна діяльність включає оцінку:

- споживчих властивостей земель (родючості, зручності для обробітку, розташування, екологічного стану тощо);
- перспектив розвитку бізнесу з урахуванням можливих обмежень (використання ділянки для виробництва сільськогосподарської продукції, відведення її під забудову та ін.);
- проведених поліпшень землі (меліоративних заходів тощо);
- необхідних майбутніх витрат на облаштування земельної ділянки (розробки проекту облаштування, інженерної підготовки території тощо);
- прав і наявних правових обтяжень (можливих реституційних претензій, боргів, пов'язаних із земельною ділянкою тощо).

Прийняття в Україні ряду законодавчих актів, які регулюють земельні відносини, дало можливість піднести землеоціночну діяльність до рівня офіційно визначеної:

- професія експерта-оцінювача внесена до Державного класифікатора України ДК 003-95 «Класифікація професій» (код КП 3417);
- оцінювання земельних ділянок як вид професійної діяльності внесене до Державного класифікатора України ДК 009-96 «Класифікація видів економічної діяльності» (код 70, 31.3).

4.2. Земельна рента та її визначення

Земельна рента — це дохід землевласника, в якому реалізується власність на землю.

Оскільки капіталізована земельна рента є основою при визначенні ціни на землю, важливо вивчити всі суттєві фактори, які впливають на її величину.

Земельна рента поділяється на абсолютну та диференційну:

$$ЗР = АР + \square\square ДР,$$

де $ЗР$ — земельна рента;

$АР$ — абсолютна земельна рента;

$ДР$ — диференційна земельна рента.

Абсолютна земельна рента — це дохід, який дає землевласнику земельна ділянка незалежно від її якісних характеристик (родючості, місцезнаходження тощо).

Диференційна рента — додатковий, понад абсолютну ренту, дохід,

який дає землевласнику земельна ділянка за рахунок кращих якісних характеристик: вищої родючості, зручності для обробітку, вигіднішого місцерозташування.

Особливості експертної оцінки цих угідь полягають у наступному:

1. Основним методом оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення (крім присадибних ділянок) є метод вартості доходу (МВД), допоміжним — метод порівняльної вартості (МПВ). МПВ — єдиний метод оцінки присадибних ділянок.

Розміщена на земельних ділянках сільськогосподарського призначення нерухомість, створена людиною (плодові багаторічні насадження, гідротехнічні споруди тощо), може також оцінюватися методом визначення вартості на основі витрат (МВВ).

2. Оцінка сільськогосподарських угідь за МВД передбачає оцінку земельної ділянки на основі визначення можливої (нормативної) ренти та оцінку розміщеної на ній нерухомості (багаторічних насаджень, споруд тощо) на основі визначення можливого (нормативного) прибутку, що припадає на цю нерухомість.

3. Нормативний дохід (нормативна рента, нормативний прибуток) можуть визначатися на основі параметричної оцінки сільськогосподарських угідь в умовних одиницях (балах).

4. Параметрична оцінка сільськогосподарських угідь може використовуватися при застосуванні МПВ у разі неповної аналогії між порівнюваними земельними ділянками. Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213 затверджена Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.

4.3. Оцінка земель несільськогосподарського призначення

Методичною базою грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення є:

□ в частині земель населених пунктів — Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова), затверджена постановою КМ України від 23.03.1995 р. № 213;

□ в частині інших земель несільськогосподарського призначення — Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена постановою КМ України від 30.05.1997 р. № 525; Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення, затверджена постановою КМ України від 16.06.1999 р. № 1050.

За офіційною Методикою (тимчасовою) грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки населених пунктів,

$$ЦН□ = B * НП/НК + KФ + KМ,$$

де B — норматив витрат на освоєння та облаштування території земельної ділянки в розрахунку на квадратний метр, грн;

$НП$ — норма прибутку, 6 %;

$НК$ — норма капіталізації, 3 %;

$K\Phi$ — коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

KM — коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки.

4.4. Особливості застави та оцінки нерухомості, що розвивається

Кредити під заставу нерухомості, що розвивається, надаються позичальникам, які фінансуватимуть цей розвиток за рахунок наданих кредитів. Тобто метою такого кредитування є зростання та розвиток власного капіталу позичальника без пошуку інших, вже розвинених предметів застави.

Отже, предметом іпотеки в такому разі є нерухоме майно, що розвивається. Найважливіша особливість такої іпотеки полягає в тому, що предмет застави лише частково існує (або не існує взагалі) на момент надання кредиту і поступово упродовж строку дії кредитної угоди підвищується в ціні. Ця особливість зумовлює *підвищену ризиковість кредитування*.

При оцінці нерухомого майна, що розвивається, використовуються ті самі методи, що й при оцінці іншої нерухомості, тобто, метод вартості доходу (МВД), метод порівняльної вартості (МПВ) та метод визначення вартості на основі витрат (МВВ). *Специфіка оцінки нерухомості, що розвивається, полягає* не в застосуванні якихось особливих методів (таких методів немає і вони не потрібні), а у *підвищенні обережності застосування загальноприйнятих методів* виходячи з тієї обставини, що в цьому разі оцінюється не наявне, а уявне майно.

Особливістю іпотеки нерухомого майна, що розвивається, є зміщення акцентів у процесі визначення кредитоспроможності потенційного позичальника. Визначення такої кредитоспроможності передбачає, зокрема, оцінку застави; застава при цьому є *основним гарантом* повернення кредиту, своєрідним страхувальним поясом, який мінімізує кредитні ризики, в тому числі пов'язані з можливими неточностями в оцінці фінансового стану боржника, його бізнес-плану (бізнеспроекту) тощо.

ТЕМА 5. ФУНКЦІЇ ТА ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ ІПОТЕЧНИХ БАНКІВ

5.1. Функції іпотечних банків

Основною функцією іпотечних банків є рефінансування через емісію іпотечних цінних паперів

Зазначене поширюється на всі країни без огляду на їхню національну специфіку і є особливо актуальним для України. Лише надійні гарантії, зокрема застава нерухомості та емісія на цій основі іпотечних цінних паперів, дадуть можливість мобілізувати в значних масштабах заощадження українського населення і спрямувати їх на інвестування перспективних секторів української економіки, а також забезпечити появу зарубіжних

портфельних інвесторів, які через придбання іпотечних цінних паперів здійснюватимуть інвестування в національну економіку.

1. Рефінансування через довгострокові банківські зобов'язання:

має важливе значення в Данії та Німеччині відповідає законодавству Австрії, Греції, Іспанії, Португалії, Франції та Швеції нововведення в Польщі, Словаччині, Угорщині, Чехії

2. Короткострокове рефінансування:

поширене в Бельгії, Великій Британії, Ірландії, Люксембурзі

3. Рефінансування через емітовані небанківськими іпотечними установами боргові зобов'язання, дійсні при наявності додаткових гарантій (рефінансування шляхом «mortgage backed securities»):

має важливе значення в США (державні гарантії)

Основна функція іпотечних банків зумовлює інші їхні функції, а саме посередницьку, трансформаційну і стабілізаційну.

5.2. Види діяльності іпотечних банків

Оскільки практика іпотечного кредитування в Україні майже відсутня, визначення видів діяльності іпотечних банків потребує врахування зарубіжного досвіду.

В Німеччині згідно із Законом про іпотечні банки (ЗІБ) види діяльності цих банків поділяються на основні, додаткові та допоміжні.

Основні види діяльності визначає § 1 ЗІБ. До них віднесено:

┌ кредитування під заставу нерухомості, яка розташована на території Німеччини, в розмірі 60 % від її вартості (60 % — межа застави від вартості нерухомості, визначена § 11 ЗІБ);

┌ емісію закладних листів у межах 60 % від вартості заставленої нерухомості;

┌ кредитування німецьких корпорацій та інститутів громадського права, а також третіх осіб за умови, що гарантами виступають зазначені корпорації;

┌ емісію комунальних боргових зобов'язань (згідно з § 41 ЗІБ) на основі придбаних вимог до інститутів громадського права.

Додаткові та допоміжні види діяльності перераховані в § 5 ЗІБ.

Додаткові види діяльності:

┌ кредитування інших держав — членів Європейського Співтовариства, інших держав — членів Угоди про європейський економічний простір, прийняття повних гарантій щодо наданих кредитів;

┌ кредитування під заставу нерухомості в державах — членах Європейського Співтовариства, в державах — членах Угоди про європейський економічний простір та в Швейцарії;

┌ кредитування під заставу нерухомості, яка розташована на території Німеччини, в сумах понад 60 % від її вартості (джерелом такого кредитування не можуть бути кошти від емісії закладних листів);

┌ прийняття вкладів;

┌ отримання кредитів;

┌ зберігання цінних паперів;

- ┌ управління цінними паперами;
- ┌ обмежена участь у діяльності підприємств, якщо така участь сприяє основному чи додатковому видам діяльності.

Допоміжні види діяльності допускаються лише в разі їх сприяння основному чи додатковому виду діяльності. До них належать:

- ┌ розміщення вільних коштів в інших банках;
- ┌ скупка цінних паперів власної емісії.

З урахуванням зарубіжного досвіду, специфіки сучасної української економіки та перспектив її розвитку майбутню діяльність іпотечних банків в Україні також доцільно поділити на основні, додаткові та допоміжні види. Перелік цих видів міг би бути приблизно таким:

1. Основні види діяльності іпотечних банків в Україні мають включати:

- ┌ середньо- та довгострокове кредитування під заставу нерухомості, розташована на території України, в межах 50 % від її вартості;
- ┌ емісію іпотечних облігацій у межах 50 % від вартості заставленої нерухомості.

2. Додаткові види діяльності іпотечних банків в Україні повинні передбачати:

- ┌ середньо- та довгострокове кредитування під заставу нерухомості, розташована на території України, в межах понад 50 % від її вартості (джерелом такого кредитування не можуть бути кошти від емісії іпотечних облігацій);
- ┌ кредитування під заставу нерухомості, яка розташована поза Україною;
- ┌ короткострокове кредитування під заставу рухомого та нерухомого майна;
- ┌ відкриття ощадних і строкових рахунків для юридичних і фізичних осіб;
- ┌ отримання кредитів;
- ┌ емісію векселів і депозитних сертифікатів;
- ┌ операції з цінними паперами, дорогоцінними металами та іноземними валютами;
- ┌ участь у діяльності підприємств, якщо така участь пов'язана з основним чи додатковим видами діяльності.

3. Допоміжні види діяльності іпотечних банків в Україні повинні бути спрямовані на сприяння основним або додатковим видам діяльності. Це:

- ┌ розміщення вільних коштів в інших фінансово-кредитних установах;
- ┌ скупка цінних паперів власної емісії.

Пропозиції щодо поділу майбутньої діяльності іпотечних банків в Україні на основні, додаткові та допоміжні види не слід вважати механічним копіюванням іноземного досвіду.

5.3. Особливості становлення іпотечних банків в Україні

В даний час в Україні немає єдиної точки зору щодо перспектив розвитку іпотечних відносин. Спектр думок з цього приводу дуже широкий, а саме:

┌ іпотека непотрібна взагалі, а іпотека земельних ділянок сільськогосподарського призначення не лише непотрібна — вона шкідлива та недопустима;

┌ іпотечним кредитуванням може займатися будь-хто, в кого є кошти для надання кредиту;

┌ іпотечними операціями можуть займатись універсальні комерційні банки та інші фінансово-кредитні установи в разі отримання ними іпотечної ліцензії Національного банку України;

┌ іпотекою можуть займатися лише спеціалізовані іпотечні фінансові-кредитні установи.

Існують й різні погляди на роль держави в становленні іпотечних відносин:

┌ функції держави мають бути обмежені лише законодавчим забезпеченням іпотеки; причому прихильники такої точки зору тлумачать це забезпечення по-різному: одні вважають, що воно має бути досить ліберальним, без суворої регламентації іпотечної діяльності; інші доводять, що всі аспекти іпотечної діяльності потребують детального законодавчого врегулювання;

┌ держава повинна взяти на себе всі функції, пов'язані із становленням іпотеки, включно до створення державних іпотечних установ з винятковими правами (принаймні на ближчі 10 – 15 років);

┌ держава має сприяти становленню іпотечних відносин як шляхом їх законодавчого забезпечення, так і шляхом безпосередньої, але обмеженої участі у створенні іпотечних установ.

ТЕМА 6. КРЕДИТНІ ОПЕРАЦІЇ ІПОТЕЧНИХ БАНКІВ

6.1. Особливості кредитних операцій іпотечних банків та оцінка кредитоспроможності потенційних позичальників

Кредитні операції є важливою сферою діяльності іпотечних банків. При наявності спільних рис у таких операцій з кредитуванням, яке здійснюють універсальні банки, кредитні операції іпотечних банків мають суттєві особливості, а саме:

□ у структурі портфеля іпотечних банків переважають середньо- та довгострокові кредити, надані під заставу нерухомого майна;

□ основним джерелом кредитування під заставу нерухомого майна є емісія іпотечних цінних паперів (у визначених законом межах від вартості заставленої нерухомості);

□ надання кредитів під заставу нерухомого майна та пов'язана з ним емісія іпотечних цінних паперів відділена «стіною захисту» від інших

операцій іпотечного банку;

застосовується особливий державний контроль за емісією іпотечних цінних паперів;

законодавчо забезпечена першочерговість права утримувачів іпотечних цінних паперів на задоволення своїх претензій до банку в разі його банкрутства.

Безпосередньому наданню іпотечного кредиту передують такі процедури:

оцінка банком кредитоспроможності потенційного позичальника, яка включає:

ознайомлення з його кредитною історією;

вивчення ділової репутації потенційного позичальника (для юридичних осіб — ділової репутації учасників та керівників підприємства);

оцінку фінансового стану заявника;

оцінку поданого бізнес-плану чи бізнес-проекту;

грошову оцінку запропонованого під заставу нерухомого майна;

узгодження суми кредиту з вартістю застави; визначення терміну та порядку його надання;

визначення кредитної ставки та порядку її зміни;

визначення порядку сплати процентів, пені та штрафів і повернення основного боргу;

узгодження порядку супроводження кредиту, який полягає в контролі банку за своєчасністю та повнотою розрахунків з боку позичальника;

фінансовим станом позичальника;

цільовим використанням кредиту;

збереженістю предмета застави;

укладення кредитної та іпотечної угод;

оформлення заставної (у визначених випадках).

Іпотечний банк не може надавати кредити неплатоспроможним позичальникам, оскільки це ставить під загрозу його ліквідність, тобто здатність повністю і своєчасно виконувати свої фінансові зобов'язання.

Інтегральний показник фінансового стану — коефіцієнт, який змінюється в інтервалі від нуля до одиниці (чим ближче значення показника до одиниці, тим кращий фінансовий стан підприємства і, навпаки, наближення показника до нуля свідчить про його незадовільний фінансовий стан).

Залежно від значення інтегрального показника фінансового стану кожне підприємство — потенційного поз відносять до певної групи ризику: мінімального, помірнього, середнього, граничного чи недопустимого.

За третьою версією моделі інтегральний показник фінансового стану підприємства визначається на основі таких коефіцієнтів:

абсолютної ліквідності;

поточної ліквідності;

покриття балансу;

□ співвідношення між високоліквідними та низьколіквідними активами;

□ забезпечення власними джерелами коштів;

□ співвідношення між власними та запозиченими коштами.

Названі коефіцієнти достатньою мірою враховують структуру активів і пасивів балансу, визначаючи співвідношення між усіма їхніми розділами та окремими статтями.

6.2. Узгодження суми кредиту з вартістю застави. Визначення кредитної ставки

Заставна ціна — *це сподівана ціна продажу предмета застави за мінусом кредитних ризиків*. Звідси узгодження суми кредиту з вартістю застави при відомій очікуваній ціні продажу передбачає:

□ оцінку кредитних ризиків;

□ визначення заставної ціни.

В більшості країн з розвиненим іпотечним кредитуванням, а також країн, що проводять реформи, законодавчо визначена межа іпотечної позички щодо розрахованої банком очікуваної ціни продажу заставленого майна.

Відповідно до § 11 німецького Закону про іпотечні банки (ЗІБ) межа позички визначена в розмірі 3/5 (або 60 %) розрахованої вартості заставленого майна. Лише в цих межах іпотечні банки Німеччини мають право емісії закладних іпотечних зобов'язань. Проте ЗІБ не забороняє їм надавати кредити в обсязі понад 60 % від вартості заставленої нерухомості (абзац 2 § 5 ЗІБ). Переважно іпотечні банки Німеччини надають кредити в обсязі до 80 % від вартості заставленого нерухомого майна.

У Польщі, Словаччині та Угорщині межа рефінансування виданих позичок за рахунок емісії іпотечних закладних зобов'язань визначена в розмірі 60 % від вартості заставленої нерухомості, в Чехії — 70 %. Обмеження для позичок, які перевищують межі емісії і тому не можуть рефінансуватися за рахунок закладних зобов'язань, визначено в Польщі у розмірі 10 % позичкового фонду іпотечного банку, в Словаччині — 15 %. Окрім того, в Польщі встановлена межа для індивідуального кредиту на рівні 80 % від вартості заставленої нерухомості. В Угорщині банки можуть надавати позички в обсязі до 70 % від оцінюваної вартості нерухомості, що пропонується для забезпечення цих позичок.

Отже, обґрунтованість і обережність оцінки нерухомого майна, що заставляється, мають дуже важливе значення. Розвиток оціночної діяльності в Україні і зумовлена ним поява незалежних оціночних інституцій не знімають відповідальності банку перед своїми кредиторами і законом за об'єктивність оцінки майна, що заставляється. Важливим аспектом кредитної політики банку є визначення ним кредитних ставок.

Кредитна ставка — *це ціна грошей, точніше, ціна кредиту*. Загальний рівень кредитних ставок складається на кредитному ринку відповідно до співвідношення між попитом на кредити та їх пропозицією, а водночас під

впливом регулюючих заходів держави в особі центрального банку. Водночас кожний комерційний банк самостійно встановлює кредитні ставки відповідно до своєї кредитної політики у межах зазначених факторів.

6.3. Укладення кредитної та іпотечної угод

Кредитні відносини між іпотечним банком та його позичальником регламентуються законодавством і кредитною угодою. Кредитна угода між банком і позичальником укладається в письмовій формі.

В кредитній угоді зазначаються:

повне найменування сторін, їхні юридичні адреси, ідентифікаційні коди ЄДРПОУ (для нерезидентів — країна реєстрації) та банківські реквізити; позичальники-фізичні особи вказують прізвище, ім'я, по-батькові, паспортні дані, адресу постійного проживання та ідентифікаційний номер в Державному реєстрі фізичних осіб (іноземці вказують адресу постійного проживання за межами України);

сума кредиту, що надається, порядок і строки його надання;

об'єкт кредитування;

порядок і строки повернення кредиту;

кредитна ставка та порядок її зміни (в разі застосування «плаваючої» кредитної ставки), порядок і строки нарахування та сплати відсотків;

порядок забезпечення своєчасного повернення кредиту та сплати відсотків (достатній для ідентифікації опис предмета іпотеки, іпотечна угода, заставна, угода страхування тощо, із зазначенням, що всі документи, які засвідчують забезпечення кредиту, є невід'ємною частиною кредитної угоди); окрім того, зазначається, що позичальник несе відповідальність перед банком усіма його активами;

право банку на здійснення перевірок фінансового стану позичальника, цільового використання кредиту і збереженості заставленої нерухомості;

відповідальність позичальника за нецільове використання кредитних коштів, несвоєчасність сплати відсотків та погашення основного боргу;

черговість виконання зобов'язань позичальника із платежів, що надходять від нього (прострочені зобов'язання щодо сплати відсотків; прострочені зобов'язання щодо погашення основного боргу; строкові зобов'язання із сплати відсотків; пеня за відсотками; пеня за основним боргом; строкові зобов'язання з погашення основного боргу);

особливі умови (порядок зберігання предмета іпотеки, недопущення зміни позичальником форми власності до повного повернення кредиту тощо; передбачається право банку на вимогу дострокового виконання позичальником своїх зобов'язань в разі порушення останнім зазначених умов, а в разі відмови позичальника достроково виконати свої зобов'язання — право вимоги звернення стягнення на предмет іпотеки);

перелік документів, які надаються банку позичальником під час дії кредитної угоди;

порядок розв'язання спорів та строк дії угоди.

6.4. Супроводження кредиту

Іпотечний банк здійснює систематичний контроль за дотриманням позичальником умов кредитної угоди, а саме за:

- цільовим використанням кредиту;
- повним і своєчасним його поверненням і сплатою відсотків за ним;
- збереженістю предмета застави;
- фінансовим станом позичальника.

Впродовж усього періоду дії кредитної угоди банк підтримує постійні ділові контакти з позичальником. Зокрема, регулярно здійснюється аналіз господарської діяльності позичальника та його фінансового стану. В разі потреби проводяться перевірки на території позичальника з можливим використанням усіх видів фінансової та іншої інформації. Особлива увага приділяється контролю за збереженістю предмета застави.

Банк має право на отримання інформації про фінансовий стан та господарську діяльність позичальника з *будь-яких джерел за умови, що така інформація отримується в законний спосіб*. Зокрема, можуть використовуватися висновки аудиторських організацій.

Періодичність перевірок позичальника визначається банком залежно від строку кредиту.

На кожного позичальника банк формує *досьє*, в якому накопичується і систематизується вся інформація про позичальника, отримана при оформленні кредиту і в процесі його супроводу.

ТЕМА 7. ОПЕРАЦІЇ З ЦІННИМИ ПАПЕРАМИ ВЛАСНОЇ ЕМІСІЇ ТА НАДІЙНІСТЬ ІПОТЕЧНИХ БАНКІВ

7.1. Передумови емісії іпотечних цінних паперів

При вивченні теми 5 зазначалося, що основною функцією іпотечних банків є рефінансування через емісію іпотечних цінних паперів і що таке рефінансування має два основні аспекти:

- ┌ видачу кредитів, забезпечених нерухомістю;
- ┌ залучення для цього коштів через емісію цінних паперів, забезпечених цією ж нерухомістю.

Отже, одна і та сама нерухомість не лише дає змогу знизити ризики кредитування при забезпеченні нею кредиту. *Вона є засобом залучення в розпорядження іпотечного банку нових джерел іпотечного кредитування в спосіб емісії цінних паперів, забезпечених цією нерухомістю.*

Досвід центральноєвропейських країн виявив передумови, обов'язкові для успішного розвитку іпотечного кредитування на базі емісії іпотечних цінних паперів (у Центральній Європі — закладних листів), незалежно від національних особливостей чи стану економіки тієї чи іншої країни. Це:

- ┌ чітке правове визначення вимог, яким повинні відповідати іпотечні фінансово-кредитні установи, основною функцією яких мають бути іпотечне кредитування через емісію іпотечних цінних паперів;

┌ ліцензування та особливий державний нагляд: емісія іпотечних паперів може здійснюватися лише проліцензованими фінансово-кредитними установами під особливим державним контролем;

┌ застосування принципу покриття: емітовані іпотечні папери мають покриватися заставленою нерухомістю, відповідною за терміном застави і достатньою за вартістю; до певних меж (наприклад, до 10 % від загального обсягу емітованих паперів) іпотечні папери можуть покриватися визначеними законом цінностями, що замінюють нерухомість (вимогами до центрального банку тощо);

┌ обґрунтоване і обережне визначення вартості предмета застави;

┌ запровадження інституту довірених осіб: до кожної іпотечної установи системою банківського нагляду має призначатися довірена особа, яка і є представником цієї системи; довірена особа інформує орган банківського нагляду про іпотечну діяльність іпотечної установи;

┌ використання реєстру покриття: дані про всі активи, які використовуються для покриття іпотечних цінних паперів, заносяться до особливого реєстру покриття; орган банківського нагляду повинен регулярно отримувати інформацію про покриття, засвідчену його довіреною особою; рух цінностей, занесених до реєстру покриття, можливий лише за письмовою згодою довіреної особи;

┌ правове забезпечення переваг утримувачів іпотечних цінних паперів перед іншими кредиторами іпотечної установи в разі банкрутства останньої.

7.2. Зарубіжний досвід емісії іпотечних цінних паперів

Іпотечні цінні папери — фактор постійно присутній на фондових ринках високорозвинених економічних систем. Це — ефективні інструменти спрямування багатомільярдних інвестиційних потоків в економіку, які відіграють незамінну і дедалі зростаючу роль.

Вивчення зарубіжного досвіду емісії іпотечних цінних паперів, насамперед середньоевропейського, має визначальне значення для України. Німецьке право передбачає, що іпотечний банк може здійснювати емісію закладних листів лише в разі, якщо він володіє цінностями, здатними бути їхнім покриттям. Мінімальний обсяг емісії закладних листів становить 10 млн DM*. Емісія закладних листів здійснюється у вигляді:

┌ реальної (в документальній формі), віддрукованої в друкарський спосіб іпотечної облігації — закладного листа;

┌ сертифіката на емісію закладних листів у великих обсягах, які розміщуються згодом у банку-депозитарії (так звані глобальні закладні свідоцтва).

Закладні листи в документальній формі друкують на спеціалізованих друкарнях з використанням особливого способу друку на захищеному від підробки папері. Якість друку контролює біржова служба допуску та експерти німецького Федерального банку.

Закладний лист виявився в Німеччині особливо надійною формою розміщення капіталу, що спонукало німецьких законодавців дозволити певним особам та установам вкладати в закладні листи кошти, якими ці особи та установи управляють за дорученням третіх осіб.

Законодавство Польщі, Словаччини та Угорщини передбачає запровадження інституту довірених осіб, ведення реєстру покриття, особливі умови зберігання цінностей покриття, правові переваги утримувачів закладних листів та захист терміна «закладний лист». Для забезпечення надійності закладних листів установам банківського нагляду поставлено в обов'язок при наданні дозволів брати до уваги величину власного капіталу іпотечних банків.

В Україні досі не усвідомлена належним чином необхідність створення зазначених передумов, що може негативно позначитися на розвитку іпотеки і призвести до спотворення її сутності як дійового засобу рефінансування.

Водночас в Україні існує об'єктивна можливість застосування різних моделей іпотечного рефінансування — через заставу заставних та шляхом емісії іпотечних облігацій (можливо, у формі закладних листів).

7.3. Заставні та іпотечні облігації: порівняльний аналіз моделей рефінансування

Заставна — це цінний папір, який засвідчує передачу майна в іпотеку.

Заставна, як зазначалося, надає її власнику право вимоги виконання зобов'язання, забезпеченого іпотекою, а в разі його невиконання — право вимоги звернення стягнення на предмет іпотеки.

Заставна складається в одному примірнику і передається заставоутримувачу. На всіх примірниках іпотечної угоди робиться відмітка про видачу заставної.

У заставній зазначаються:

┌ слово «заставна» як складова назви документа;

┌ повне найменування сторін, їхні юридичні адреси, ідентифікаційні коди ЄДРПОУ (для нерезидентів — країна реєстрації); позичальники — фізичні особи вказують прізвище, ім'я, по-батькові, паспортні дані, адресу постійного проживання та ідентифікаційний номер в державному реєстрі фізичних осіб (іноземці вказують адресу постійного проживання за межами України);

┌ зміст, умови та строки виконання основного зобов'язання;

┌ номери і дати укладення кредитної та іпотечної угод;

┌ достатній для ідентифікації опис предмета іпотеки та його вартість;

┌ назва документа, що посвідчує право заставодавця, на підставі якого він може передати майно в заставу;

┌ інформація про наявність інших заставних на майно, яке є предметом іпотеки;

┌ відмітка про державну реєстрацію іпотеки.

Індосамент заставної веде до зміни її власника і є за своєю природою трансфертною операцією. Нові інвестиційні потоки при цьому не виникають.

Іншу природу має застава заставної. Заставна може використовуватись як предмет застави для забезпечення виконання зобов'язань її власника перед третьою особою.

Іпотечна облігація повинна мати такі ознаки:

┌ в назві цінного паперу обов'язково вживається термін «іпотечна облігація» (або термін «закладний лист»); ця назва має бути захищена законом; право її вживання може належати лише установам, які мають відповідну ліцензію;

┌ облігація має містити таку інформацію:

- повну назву банку-емітента та його юридичну адресу;
- номінальну вартість облігації в доларах США (або євро) із зазначенням того, що банк-емітент є боржником утримувача даної облігації в обсязі зазначеної суми; номінальна вартість може вказуватися в гривнях або іноземній валюті;
- річну дохідність облігації у відсотках від її номінальної вартості;
- серію та номер облігації;
- дату емісії та дату погашення облігації;
- зазначення про покриття облігації нерухомим майном, розташованим на території України та заставленим емітенту згідно із законом, або іншими активами, які можуть використовуватися в якості покриття;
- зазначення про порядок індексації основного боргу та (або) відсотків з нього (для індексованих облігацій);
- номер і дату дозволу органу банківського нагляду на емісію;
- факсиміле підписів голови спостережної ради і голови правління емітента та довіреної особи, призначеної органом банківського нагляду (для облігацій, емітованих у документальній формі);
- права утримувача облігації в разі неліквідності та банкрутства емітента;
- термін, місце і порядок виплати відсотків за облігацією;
- правила купівлі-продажу та погашення облігації.

7.4. Принципи надійності іпотечних банків

Надійність іпотечних банків і, відповідно, захищеність утримувачів іпотечних цінних паперів значною мірою визначається трьома основоположними принципами, на яких базується діяльність цих фінансово-кредитних установ. Це:

┌ принцип спеціалізації;

┌ принцип конгруенції;

┌ принцип покриття.

Принцип спеціалізації. При вивченні питань 5 теми зазначалося, що

поле діяльності іпотечних банків обмежене лише її видами з *низьким рівнем ризику*.

Принцип конгруенції. Полягає в обов'язковому співвіднесенні вимог іпотечного банку до своїх позичальників із його зобов'язаннями щодо утримувачів іпотечних цінних паперів. Так, § 6 німецького Закону про іпотечні банки (ЗІБ) визначає, що загальна номінальна вартість випущених іпотечним банком закладних листів повинна покриватися іпотеками щонайменше такої самої вартості, а зобов'язання банку щодо виплати відсотків утримувачам закладних листів мають покриватися як мінімум такими самими відсотковими доходами від наданих іпотечних кредитів. Ці обставини й визначають поняття *конгруенція покриття* (забезпечення).

Принцип покриття. Означає, що іпотечний банк обов'язково повинен мати капітал, достатній для покриття вартості іпотечних цінних паперів. Утримувачам іпотечних цінних паперів у разі банкрутства іпотечного банку гарантоване першочергове задоволення їхніх вимог за рахунок цих коштів.

7.5. Основні фактори надійності іпотечних банків

Основоположні принципи діяльності іпотечного банку забезпечують його надійність лише в разі поєднання цих принципів з обґрунтованою оцінкою банком кредитоспроможності потенційних позичальників, яка включає, зокрема, обережну та виважену оцінку вартості нерухомого майна.

Принципи конгруенції та покриття будуть недійові у раз завищеної оцінки заставленої нерухомості.

З іншого боку, *невиправдано занижена оцінка майна, що заставляється, не відповідає інтересам іпотечних банків та їх кредиторів, оскільки штучно зменшує масштаби іпотечної діяльності.*

Вартість предмета іпотеки має бути достатньою для забезпечення вимоги іпотечного банку в разі звернення стягнення на цей предмет. І не більше.

Умови для реалізації іпотеки повинні забезпечувати можливість швидко і з помірними витратами реалізації заставленого майна на конкурентному ринку.

Реалізація основоположних принципів діяльності іпотечних банків потребує достатньої прозорості іпотечних операцій та їх відокремлення від інших видів діяльності банку «стіною захисту».

Важливе значення в забезпеченні надійності іпотечних банків має запровадження особливого державного нагляду за іпотечною діяльністю.

Інститут довірених осіб передбачений законодавством багатьох країн. Згідно з ним, *кожний іпотечний банк повинен мати довірену особу, яка призначається органами банківського нагляду і є частиною системи такого нагляду.* Довірена особа зобов'язана інформувати установу банківського нагляду про рівень забезпечення покриття іпотечних цінних паперів; чітко встановлювати достатність такого покриття і перевіряти занесення цінностей покриття до реєстру покриття.

