

ГЛАВА 12. Правове регулювання кредитних відносин банків

§ 1. Поняття та особливості правового регулювання банківських кредитних відносин

§ 2. Кредитування комерційних банків Національним банком України

§ 3. Іпотечне кредитування в Україні

§ 4. Кредитування молодіжних житлових програм

§ 1. Поняття та особливості правового регулювання банківських кредитних відносин

Слово “кредит” походить від латинського “сгесієге”, що означає “вірити”, “довіряти”.

Поняттям кредиту охоплюється таке коло явищ:

- 1) товарний кредит, за якого оплата товару (або зустрічна поставка (передача) у порядку оплати раніше отриманого товару) здійснюється через певний проміжок часу після його отримання. Про товарний кредит мова йде і у тих випадках, коли на умовах відстрочення оплати виконується робота або надається послуга;
- 2) комерційний кредит, за якого здійснюється попередня оплата належних до поставки товарів, виконання робіт або надання послуг;
- 3) позика, за якої речі, визначені родовими ознаками, передаються у власність позичальнику за умови повернення позикодавцеві у визначений строк такої ж кількості речей. На умовах позики можуть передаватися і гроші;
- 4) податковий кредит.

Визначення банківського кредиту міститься у спеціальному банківському законодавстві, а саме у Законі України “Про банки і банківську діяльність”. Відповідно до статті 1 цього Закону банківський кредит — це будь-яке зобов'язання банку надати певну суму грошей, будь-яка гарантія, будь-яке зобов'язання придбати право вимоги боргу, будь-яке продовження строку погашення боргу, яке надано в обмін на зобов'язання боржника щодо повернення заборгованої суми, а також на зобов'язання на сплату процентів та інших зборів з такої суми. Безпосередньо кредитним операціям банків присвячена стаття 49 Закону України “Про банки і банківську діяльність”. Згідно з цією статтею кредитними вважаються такі операції банків:

- розміщення залучених коштів від свого імені, на власних умовах та на власний ризик;
- організація купівлі та продажу цінних паперів за дорученням клієнтів;
- здійснення операцій на ринку цінних паперів від свого імені (включаючи андеррайтинг);
- надання гарантій і поручительств та інших зобов'язань від третіх осіб, які передбачають їх виконання у грошовій формі;
- придбання права вимоги на виконання зобов'язань у грошовій формі за поставлені товари чи надані послуги, приймаючи на себе ризик виконання таких вимог та прийом

платежів (факторинг);

- лізинг.

Проаналізувавши чинне законодавство, можна зробити висновок, що кредит можна розглядати у вузькому та широкому значенні. У вузькому значенні під кредитом розуміються операції з розміщення банком коштів на підставі кредитного договору. У широкому розумінні до кредиту включаються також операції банків, які, хоча і здійснюються на підставі договорів іншого виду (зокрема, договори лізингу та факторингу), але мають кредитний характер, у зв'язку з чим віднесені законодавцем до кредитних операцій.

Банківські кредитні правовідносини — це урегульовані нормами права відносини, які виникають у процесі здійснення банками кредитної діяльності. Необхідно зазначити, що банківські кредитні відносини неоднорідні за своєю правовою природою і регламентуються нормами різних галузей права.

Зокрема, кредитні відносини комерційних банків між собою а також між комерційними банками та їх клієнтами регулюються нормами цивільного та господарського права. Правові засади цивільно-правових банківських відносин визначені у Цивільному кодексі України (ст.ст. 1054—1056). Зокрема, зазначеними нормами визначену цивільно-правову природу кредитного договору, його істотні умови, форму та інші суттєві моменти.

Господарсько-правові аспекти банківських кредитних відносин врегульовані у Господарському кодексі України. Зокрема, у статті 345 Господарського кодексу України визначено, що кредитні операції банків полягають у розміщенні банками від свого імені, на власних умовах та на власний ризик залучених коштів юридичних осіб (позичальників) та громадян. Кредитними визнаються банківські операції, визначені як такі законом про банки і банківську діяльність. Тобто, норма має відсильний характер та направляє нас до норм спеціального (банківського) законодавства.

Згідно з цією ж статтею кредитні відносини здійснюються на підставі кредитного договору, що укладається між кредитором і позичальником у письмовій формі. У кредитному договорі передбачаються мета, сума і строк кредиту, умови і порядок його видачі та погашення, види забезпечення зобов'язань позичальника, відсоткові ставки, порядок плати за кредит, обов'язки, права і відповідальність сторін щодо видачі та погашення кредиту.

Відповідно до статті 346 Господарського кодексу України для одержання банківського кредиту позичальник надає банкові такі документи:

- клопотання (заяву), в якому зазначаються характер кредитної угоди, мета використання кредиту, сума позички і строк користування нею;
- техніко-економічне обґрунтування кредитного заходу та розрахунок економічного ефекту від його реалізації;
- інші необхідні документи.

Для зниження ступеня ризику банк надає кредит позичальникові за наявності гарантії платоспроможного суб'єкта господарювання чи поручительства іншого банку, під заставу належного позичальникові майна, під інші гарантії, прийняті у банківській практиці. З цією метою банк має право попередньо вивчити стан господарської діяльності позичальника, його платоспроможність та спрогнозувати ризик непогашення кредиту.

У статті 347 Господарського кодексу України визначені форми та види банківського кредиту. Згідно з цією статтею у сфері господарювання можуть використовуватися

банківський, комерційний, лізинговий, іпотечний та інші форми кредиту.

Кредити, які надаються банками, розрізняються за:

- строками користування (короткострокові — до одного року, середньострокові — до трьох років, довгострокові — понад три роки);
- способом забезпечення;
- ступенем ризику;
- методами надання;
- строками погашення;
- іншими умовами надання, користування або погашення.

Відповідно до статті 348 Господарського кодексу України банк здійснює контроль за виконанням умов кредитного договору, цільовим використанням, своєчасним і повним погашенням позички в порядку, встановленому законодавством. У разі якщо позичальник не виконує своїх зобов'язань, передбачених кредитним договором, банк має право зупинити подальшу видачу кредиту відповідно до договору.

Згідно зі статтею 349 Господарського кодексу України банки здійснюють кредитні операції в межах кредитних ресурсів, які вони утворюють у процесі своєї діяльності. Вони можуть позичати один в одного на договірних засадах ресурси, залучати та розміщувати кошти у формі депозитів, вкладів і здійснювати взаємні операції, передбачені їх статутами. У разі недостатності коштів для здійснення кредитних операцій і виконання взятих на себе зобов'язань банки можуть одержувати позички у Національного банку України. Кредитні ресурси Національного банку України становлять кошти статутного та інших фондів, інші кошти, що використовуються як кредитні ресурси відповідно до закону. Загальні умови використання кредитних ресурсів визначаються Господарським кодексом та іншими законами.

Верховною Радою України 25 червня 2005 р. було прийнято новий законодавчий акт, який має безпосереднє відношення до правового регулювання кредитних відносин, а саме Закон України “Про організацію формування та обігу кредитних історій” № 2704-ГУ. Метою цього Закону є врегулювання суспільних відносин, що виникають у сфері збору, оброблення, зберігання, захисту та використання інформації про виконання особами грошових зобов'язань, функціонування інституцій, пов'язаних з обміном інформацією про грошові зобов'язання та забезпеченням прав та інтересів суб'єктів кредитної історії. Згідно із Законом кредитна історія — це сукупність інформації про юридичну або фізичну особу, що її ідентифікує, відомостей про виконання нею зобов'язань за кредитними пра-вочинами, іншої відкритої інформації відповідно до Закону. Збір, зберігання, використання інформації, яка складає кредитну історію, є виключною діяльністю Бюро кредитних історій.

Проте не всі кредитні відносини в сфері банківської діяльності є цивільно-правовими чи господарсько-правовими. Суб'єктом банківських кредитних відносин може бути не лише комерційний банк, а й Національний банк України. По-перше, Національний банк України бере участь у банківських кредитних відносинах як орган державної влади, який здійснює регулювання в сфері банківської діяльності в цілому, та у сфері кредитної діяльності комерційних банків зокрема. Регулювання Національним банком України порядку здійснення кредитних операцій іншими банками здійснюється, зокрема, шляхом встановлення економічних нормативів, нормативів резервування для комерційних банків, а також здійснення контролю за їх дотриманням, встановлення правил здійснення кредитних операцій, обмежень щодо їх здійснення тощо. Хоча комерційні банки і

здійснюють кредитні операції на власний ризик та на власних умовах, з метою зниження зазначеного ризику та захисту інтересів вкладників законодавцем встановлено певні вимоги, яких комерційні банки обов'язково мають дотримуватися.

Зокрема, банк зобов'язаний мати підрозділ, функціями якого є надання кредитів та управління операціями, пов'язаними з кредитуванням (про зазначений структурний підрозділ ми вже згадували при аналізі структури комерційного банку).

Також банкам забороняється прямо чи опосередковано надавати кредити для придбання власних цінних паперів. Використання цінних паперів власної емісії для забезпечення кредитів можливе з дозволу Національного банку України.

Згідно з Законом України "Про банки і банківську діяльність" банк зобов'язаний при наданні кредитів додержуватись основних принципів кредитування, у тому числі перевіряти кредитоспроможність позичальників та наявність забезпечення кредитів, додержуватись встановлених Національним банком України вимог щодо концентрації ризиків.

Крім того банки не можуть довільно встановити плату за користування кредитними коштами, а саме: банк не може надавати кредити під процент, ставка якого є нижчою від процентної ставки за кредитами, які бере сам банк, і процентної ставки, що виплачується ним по депозитах. Виняток можна робити лише у разі, якщо при здійсненні такої операції банк не матиме збитків.

Банк має право видавати бланкові кредити за умов додержання економічних нормативів.

Надання безпроцентних кредитів забороняється, за винятком передбачених законом випадків.

Законодавством передбачено, що Національний банк України є кредитором останньої інстанції для комерційних банків, що полягає у наданні комерційним банкам кредитів у випадку відсутності інших джерел фінансування.

Таким чином, банківські кредитні відносини за участю Національного банку України за своєю правовою природою є фінансово-правовими та, відповідно, регламентуються нормами фінансового права. На особливостях правового регулювання цих відносин ми зупинимося більш детально.

§ 2. Кредитування комерційних банків Національним банком України

Як ми вже знаємо з попередніх тем, однією з функцій Національного банку України є функція кредитора останньої інстанції для банків та організація системи рефінансування (ст.7 Закону України "Про Національний банк України"). Слід звернути

увагу на те, що відносини, які виникають внаслідок реалізації Національним банком України цієї функції, за своєю правовою природою є фінансово-правовими.

Отже, комерційний банк або інша кредитна установа, у разі вичерпання інших можливостей рефінансування, може звернутися до Національного банку для отримання рефінансування. При цьому Національний банк України має право, але не зобов'язаний, надавати кредити для рефінансування банку, якщо це не тягне за собою ризиків для банківської системи.

Згідно зі статтею 25 Закону України “Про Національний банк України” одним із основних економічних засобів і методів грошово-кредитної політики є регулювання обсягу грошової маси, зокрема, через рефінансування комерційних банків.

Відповідно до статті 42 Закону України “Про Національний банк України” Національний банк України надає кредити комерційним банкам для підтримки ліквідності за ставкою не нижче ставки рефінансування Національного банку та в порядку, визначеному Національним банком.

Види та порядок надання кредитів Національним банком України комерційним банками визначено у Положенні про регулювання Національним банком України ліквідності банків України шляхом рефінансування, депозитних та інших операцій, затверджену постановою Правління Національного банку України № 584 від 24.12.2003 р. (далі — Положення).

Згідно з цим Положенням для ефективного регулювання ліквідності банків, виконання функції кредитора останньої інстанції Національний банк з урахуванням поточної ситуації на грошово-кредитному ринку застосовує, зокрема, такі інструменти:

- операції рефінансування (постійно діюча лінія рефінансування для надання банкам кредитів овернайт, кредити рефінансування строком до 14 днів та до 365 днів, операції прямого репо);
- надання стабілізаційного кредиту.

Отже, під рефінансуванням банків розуміють операції з надання кредитів Національним банком банкам у встановленому ним порядку з метою підтримання ліквідності банків.

Способами рефінансування є кредити овернайт, кредити рефінансування строком до 14 днів та до 365 днів і операції прямого репо.

Кредит овернайт — це кредит, який наданий банку Національним банком за оголошеною процентною ставкою через постійно діючу лінію рефінансування строком на один робочий день за умови укладення генерального кредитного договору між банком і Національним банком.

Пряме репо — це кредитна операція, що ґрунтується на двосторонній угоді між Національним банком та банком про купівлю Національним банком державних цінних паперів із портфеля банку або іноземної валюти (перша частина угоди репо) з подальшим зобов'язанням банку викупити державні цінні папери або іноземну валюту (друга частина угоди репо) за обумовленою ціною на обумовлену дату.

Стабілізаційний кредит — кредит Національного банку, що може надаватися банку на підтримку здійснення заходів фінансового оздоровлення для забезпечення його ліквідності на визначений Національним банком строк.

Слід звернути увагу, на те, що законодавством встановлені умови, виключно за наявності яких комерційний банк може претендувати на рефінансування Національного банку України. Так, Національний банк може прийняти рішення про підтримання ліквідності банку через відповідні інструменти рефінансування, якщо банк дотримується

таких основних вимог:

- має ліцензію Національного банку на здійснення відповідних банківських операцій і письмовий дозвіл, у тому числі за операціями з валютними цінностями та з цінними паперами за дорученням клієнтів або від свого імені;
- строк діяльності не менше ніж один рік після отримання ліцензії Національного банку на здійснення банківських операцій і відповідного письмового дозволу;
- має активи, які можуть бути прийняті Національним банком у заставу (крім кредиту овернайт (бланкового));
- виконує такі нормативи: мінімального розміру регулятивного капіталу (НІ), адекватності основного капіталу (НЗ), максимального розміру кредитного ризику на одного контрагента (Н7);
- сформував резерв для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями в повному обсязі відповідно до встановлених вимог;
- здійснює своєчасне погашення одержаних від Національного банку кредитів та сплачує проценти за користування ними;
- є учасником інформаційної системи міжбанківського кредитного ринку.

Національний банк може встановлювати додаткові вимоги до банків залежно від інструментів та строків рефінансування, а також виду забезпечення кредиту рефінансування.

Банки, які не дотримуються вищезазначених вимог, можуть одержати від Національного банку кредит овернайт або кредит строком до 14 днів лише за умови надання в забезпечення кредиту рефінансування державних цінних паперів, врахованого векселя, авальованого іншим банком, або надання відповідно до законодавства України гарантії іншого банку, що визначений у переліку Департаменту банківського регулювання і нагляду Національного банку, в обсязі наданої гарантії.

Національний банк здійснює рефінансування банків за процентною ставкою, що не нижча, ніж облікова ставка Національного банку і яка протягом дії кредитного договору не підлягає коригуванню.

Національний банк здійснює рефінансування банків лише під забезпечення (крім кредиту овернайт (бланкового)):

- державних цінних паперів (облігації внутрішньої державної позики, облігації внутрішньої державної позики, що випущені для погашення простроченої бюджетної заборгованості з податку на додану вартість, та облігації зовнішньої державної позики України) й інших боргових зобов'язань держави України;
 - векселів суб'єктів господарської діяльності — резидентів України, що враховані банком за дисконтною ставкою не нижчою, ніж облікова ставка Національного банку.
- Національний банк в окремих випадках може здійснювати рефінансування банків під забезпечення векселів нерезидентів, авальованих іноземними банками, з рейтингом, не нижчим, ніж “інвестиційний клас”;
- подвійних складських свідоцтв, що містять складські свідоцтва та заставні свідоцтва, за умови надання банком кредиту під їх забезпечення;
 - іпотечних сертифікатів із фіксованою дохідністю (лише іменні документарні);
 - облігацій підприємств, що вільно обертаються на ринку, або облігацій підприємств з додатковим забезпеченням;
 - облігацій місцевих позик, що вільно обертаються на ринку;
 - застави майнових прав, що виникли в банку в результаті укладення кредитного

договору між ним та відповідним суб'єктом господарювання (тільки для кредитів рефінансування понад 14 днів). Національний банк приймає в заставу майнові права за кредитами, які визначені як стандартні та під контролем відповідно до нормативно — правових актів Національного банку з питань формування та використання резерву для відшкодування можливих утрат за кредитними операціями банків.

Варто зазначити, що розмір рефінансування визначено у процентному відношенні до забезпечення.

Банки мають здійснити оцінку майна, яке надається під забезпечення кредиту рефінансування, відповідно до законодавства України.

Територіальні управління мають перевіряти правильність визначення банками справедливої вартості та корисності цінних паперів, які надані під забезпечення кредитів Національного банку, відповідно до нормативно-правових актів Національного банку, а також у разі необхідності вимагати від банків приведення у відповідність наданих цінних паперів до суми одержаного кредиту рефінансування Національного банку.

Територіальні управління мають перевіряти правильність оформлення і збереження майна, наданого суб'єктом господарювання банку під забезпечення виконання своїх зобов'язань за кредитним договором, майнові права за яким передані банком під забезпечення кредиту рефінансування.

Особливості надання кредиту овернайт

З метою вирівнювання тимчасових коливань ліквідності банків, “тонкого” регулювання грошово-кредитного ринку Національний банк здійснює підтримку короткострокової (миттєвої) ліквідності банку в національній валюті через постійно діючу лінію рефінансування (далі — лінія рефінансування).

Кредит через лінію рефінансування строком на один робочий день (далі — кредит овернайт) надається на умовах, які визначаються Положенням та генеральним кредитним договором. Кошти кредиту перераховуються в день отримання Національним банком заявки від банку.

Національний банк може надавати банкам кредити овернайт:

- під забезпечення державними цінними паперами;
- без забезпечення (бланковий).

Обов'язковою умовою для подання банком заявки на одержання кредиту овернайт є укладення генерального кредитного договору з Національним банком про використання банком лінії рефінансування.

Банки можуть подавати заявки до Національного банку на одержання кредиту овернайт під забезпечення державних цінних паперів за умови, що вони перебувають у власності банку — клієнта депозитарію державних цінних паперів (або депонента — клієнта депозитарію) Національного банку і не обтяжені будь-якими зобов'язаннями.

Заявку на одержання кредиту овернайт (бланкового) банк може подавати до Національного банку за умови дотримання вищезазначених загальних вимог для рефінансування, та якщо кредити (крім кредитів строком понад один рік), що отримані банком на міжбанківському ринку України, не перевищують 20 процентів, а ті, що надані іншим банкам, — не перевищують 15 процентів від загальної суми зобов'язань банку на останню звітну дату, що передуює даті звернення.

Розмір процентної ставки за кредитом овернайт (бланковим) установлюється не нижчим, ніж облікова ставка Національного банку плюс два процентних пункти.

Генеральний кредитний договір (додаток 1 до вищезазначеного Положення) про

надання Національним банком через лінію рефінансування кредитів овернайт укладається банком з відповідним територіальним управлінням на відповідний календарний рік незалежно від періодичності користування таким кредитом та наявності забезпечення.

Цей договір має передбачати також обов'язкові умови щодо:

- безспірного списання Національним банком заборгованості (суми основного боргу та процентів за користування кредитом) з кореспондентського рахунку банку відповідно до статті 73 Закону України “Про Національний банк України” у разі неповернення банком кредиту та процентів за користування ним до 14-ї години наступного після отримання кредиту робочого дня;
- перерахування коштів за умови надання/повернення кредиту овернайт під забезпечення державних цінних паперів з одночасним блокуванням/розблокуванням відповідних державних цінних паперів на рахунках у цінних паперах банків згідно з порядком, визначеним нормативно-правовими актами Національного банку з питань депозитарної діяльності;
- задоволення вимог за рахунок отриманої гарантії або врахованого векселя, авальованого іншим банком.

Національний банк здійснює рефінансування банків строком до 14 днів та до 365 днів шляхом проведення кількісного або процентного тендера. Порядок проведення тендера визначений у Положенні.

Особливості надання стабілізаційного кредиту

Для отримання стабілізаційного кредиту банк подає до територіального управління клопотання і затверджену Радою банку програму фінансового оздоровлення, яка відповідає вимогам нормативно-правових актів Національного банку з питань регулювання діяльності банків в Україні. Після здійснення аналізу фінансового стану банку і його програми фінансового оздоровлення територіальне управління надсилає відповідні пропозиції Департаменту банківського регулювання і нагляду.

Департамент банківського регулювання і нагляду готує пропозиції на розгляд Правління Національного банку щодо можливості надання банку, який перебуває в стані фінансового оздоровлення або взяв на себе борг банку, що перебуває в стані фінансового оздоровлення, стабілізаційного кредиту.

Національний банк може надавати стабілізаційний кредит за плату, що не нижча, ніж облікова ставка Національного банку, таким банкам:

- фінансово стабільному банку, який узяв на себе борг банку, що перебуває в стані фінансового оздоровлення, за умови цільового його використання та укладення з Національним банком договору застави державних цінних паперів або інших цінностей. Такий банк за згодою кредиторів банку-боржника має укласти договір (який додається до програми фінансового оздоровлення) про переведення боргу банку-боржника, що перебуває в стані фінансового оздоровлення;
- банку, який розробив програму фінансового оздоровлення і звернувся з клопотанням про надання стабілізаційного кредиту під заставу державних цінних паперів або інших цінностей;
- банку, який перебуває в стані фінансового оздоровлення і звернувся з клопотанням про надання стабілізаційного кредиту під гарантію чи поруку фінансово стабільного банку або іншої фінансової установи, які згідно з їх фінансовим станом, достатністю капіталу можуть забезпечити виконання взятих на себе зобов'язань.

Стабілізаційний кредит надається банку строком до трьох років, а якщо програма фінансового оздоровлення забезпечує достатні грошові потоки, то банку може надаватися короткостроковий кредит строком до одного року.

Рішення про надання банку стабілізаційного кредиту приймається Правлінням Національного банку на підставі аналізу й оцінки програми фінансового оздоровлення, що здійснені відповідним територіальним управлінням, пропозицій Департаменту банківського регулювання і нагляду та Юридичного департаменту Національного банку щодо юридичної надійності наданого забезпечення. У цьому рішенні визначаються строк користування кредитом, порядок його погашення і сплати процентів за користування стабілізаційним кредитом.

У разі прийняття Правлінням Національного банку позитивного рішення про надання стабілізаційного кредиту відповідне територіальне управління проводить організаційні заходи щодо укладення з банком договору про надання кредиту та відповідного договору застави.

§ 3. Іпотечне кредитування в Україні

Іпотечне кредитування в Україні регламентується, в першу чергу, такими нормативно-правовими актами:

- Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.;
- Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р.;
- Закон України “Про іпотеку” від 5 червня 2003 р. № 898-IV;
- Закон України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” від 19.06.2003 р. №979-IV;
- Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” від 19 червня 2003 р. № 978-IV;
- Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” від 01.07.2004 р. №1952-IV.

Загальні положення щодо іпотеки містяться у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України. Спеціальним законом, який регулює відносини, пов'язані з іпотекою, є Закон України “Про іпотеку”. Зазначеним законом, зокрема, надається визначення поняття “іпотека”, визначається порядок виникнення, застосування та пріоритет іпотеки, порядок державної реєстрації іпотеки, предмет іпотеки, умови передачі нерухомого майна в іпотеку, володіння, користування, розпорядження, збереження, страхування предмета іпотеки, особливості іпотеки певного майна, підстави припинення іпотеки, істотні умови іпотечного договору та інші

питання.

Згідно із Законом 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.

Іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. До іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, застосовуються правила щодо іпотеки, яка виникає на підставі договору, якщо інше не встановлено законом.

Взаємні права і обов'язки іпотекодавця та іпотеко держателя за іпотечним договором виникають з моменту його нотаріального посвідчення. У разі іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, взаємні права і обов'язки іпотекодавця та іпотеко-держателя виникають з дня вчинення відповідного правочину, на підставі якого виникає іпотека, або з дня набрання законної сили рішенням суду.

Іпотекою може бути забезпечене виконання дійсного зобов'язання або задоволення вимоги, яка може виникнути в майбутньому на підставі договору, що набрав чинності.

Іпотека має похідний характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основного зобов'язання.

У разі порушення боржником основного зобов'язання відповідно до іпотеки іпотекодержатель має право задовольнити забезпечені нею вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими особами, права чи вимоги яких на передане в іпотеку нерухоме майно не зареєстровані у встановленому законом порядку або зареєстровані після державної реєстрації іпотеки.

Якщо пріоритет окремого права чи вимоги на передане в іпотеку нерухоме майно виникає відповідно до закону, таке право чи вимога має пріоритет над вимогою іпотекодержателя лише у разі його/її виникнення та реєстрації до моменту державної реєстрації іпотеки.

Пріоритет права іпотекодержателя на задоволення забезпечених іпотекою вимог за рахунок предмета іпотеки відносно зареєстрованих у встановленому законом порядку прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації іпотеки. Зареєстровані права та вимоги на нерухоме майно підлягають задоволенню згідно з їх пріоритетом — у черговості їх державної реєстрації.

Предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов:

- нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація;
- нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення;
- нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено Законом.

Предметом іпотеки також може бути об'єкт незавершеного будівництва або інше нерухоме майно, яке стане власністю іпо-текодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуття ним у власність відповідного нерухомого майна у майбутньому. Обтяження

такого нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку незалежно від того, хто є власником цього майна на час укладення іпотечного договору.

Частина об'єкта нерухомого майна може бути предметом іпотеки лише після її виділення в натурі і реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості, якщо інше не встановлено цим Законом. Іпотека поширюється на частину об'єкта нерухомого майна, яка не може бути виділеною в натурі і була приєднана до предмета іпотеки після укладення іпотечного договору без реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості.

Нерухоме майно передається в іпотеку разом з усіма його приналежностями, якщо інше не встановлено іпотечним договором.

Ризик випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування предмета іпотеки несе іпотекодавець, якщо інше не встановлено іпотечним договором.

Вартість предмета іпотеки визначається за згодою між іпотекодавцем і іпотекодержателем або шляхом проведення оцінки предмета іпотеки відповідним суб'єктом оціночної діяльності у випадках, встановлених законом або договором.

У разі передачі в іпотеку будівлі (споруди) іпотека також поширюється на належну іпотекодавцю на праві власності земельну ділянку або її частину, на якій розташована відповідна будівля (споруда) і яка необхідна для використання цієї будівлі (споруди) за цільовим призначенням. Якщо ця земельна ділянка належить іншій особі і була передана іпотекодавцю в оренду (користування), після звернення стягнення на предмет іпотеки його новий власник набуває права і обов'язки іпотекодавця за правочином, яким встановлено умови оренди (користування).

У разі передачі в іпотеку земельної ділянки іпотека також поширюється на розташовані на ній будівлі (споруди) та об'єкти незавершеного будівництва, які належать іпотекодавцю на праві власності.

Після звернення стягнення на передану в іпотеку земельну ділянку, на якій розташовані будівлі (споруди), що належать іншій ніж іпотекодавець, особі, новий власник цієї земельної ділянки зобов'язаний забезпечити власнику зазначених будівель (споруд) ті ж умови оренди (користування) земельною ділянкою, що надавалися іпотекодавцем.

Іпотека об'єктів незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку земельної ділянки, на якій виконується будівництво, або шляхом передачі в іпотеку нерухомого майна, право власності іпотекодавця на яке виникне в майбутньому.

Відносини у сфері іпотечного кредитування регламентуються Законом України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати".

Згідно із зазначеним Законом іпотечний кредит — це правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування з встановленням іпотеки.

Керуючим іпотекою є банк, який здійснює обслуговування іпотечних активів.

Іпотечний кредит реалізується під час виконання договору про іпотечний кредит за умови дотримання встановлених цим Законом вимог. Кредитор до укладення договору про іпотечний кредит має розкрити основні економічні та правові вимоги щодо надання кредиту. Ця інформація має бути оприлюднена кредитором у письмовій формі і містити:

- опис усіх грошових зборів і витрат, пов'язаних з установами іпотеки;

- принципи визначення плати за договором про іпотечний кредит;
- положення про інфляційне застереження;
- порядок дострокового виконання основного зобов'язання у разі неплатоспроможності боржника або невиконання боржником своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит та юридичні наслідки цього невиконання;
- право боржника попереджати кредитодавця про можливе невиконання основного зобов'язання;
- інші умови за рішенням кредитодавця.

Умови договору про іпотечний кредит та іпотечного договору розробляє кредитодавець. Кредитодавець може запроваджувати додаткові процедури щодо встановлення платоспроможності та ідентифікації боржника.

У договорі про іпотечний кредит можуть бути зазначені:

- вартість основного зобов'язання та порядок його амортизації, строки та розміри платежів з урахуванням інфляційного застереження або умови, що дозволять їх визначити;
 - право кредитодавця самостійно встановлювати розмір часток платежів, отриманих за договором про іпотечний кредит, та розподіляти їх між ціною зобов'язання та доходом кредитодавця;
 - згода боржника на приєднання його основного зобов'язання до консолідованого іпотечного боргу та включення іпотеки до іпотечного пулу;
 - право кредитодавця відчужувати основне зобов'язання або право отримання платежів за договором про іпотечний кредит;
 - інфляційне застереження;
- умови страхування фінансових ризиків щодо:
- невиконання основного зобов'язання;
 - неотримання платежів за цим договором;
 - несвоєчасної реалізації предмета іпотеки;
 - несвоєчасного отримання суми, вирученої від реалізації предмета іпотеки, або недостатнього її розміру для задоволення вимог кредитора.

Умови договору про іпотечний кредит, включений до консолідованого іпотечного боргу, змінам не підлягають.

Звертаємо увагу, що згідно зі статтею 3 Закону “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” зі змінами, внесеними Законом України від 20.01.2005 р. № 2378-IV, у разі визначення в договорі про іпотечний кредит вартості основного зобов'язання таке зобов'язання має включати ціну зобов'язання та дохід кредитодавця. Ціною зобов'язання у цьому разі є сума коштів, надана кредитодавцем боржнику. Таким чином, кредитодавець самостійно визначає суму кредиту. Ці зміни мають дуже важливе значення, особливо для фізичних осіб, оскільки попередня редакція цієї статті містила обмеження щодо суми кредиту.

Передбачалося, що розмір кредиту не міг перевищувати 70 відсотків від оцінної вартості предмета іпотеки. Чинна редакція статті 3 Закону дає можливість банкам надавати кредити без початкового внеску або з мінімальним початковим внеском боржника.

Закон також регламентує порядок оцінки предмета іпотеки, визначає право іпотекодержателя на продаж майна, що є предметом іпотеки, порядок примусової реалізації предмета іпотеки за виконавчими документами, реформування та обслуговування іпотечних активів, порядок емісії та обігу іпотечних сертифікатів.

Законом України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” визначено загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва житла та особливості управління цими коштами.

Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” регулює відносини, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно всіх форм власності, їх обмежень та угод щодо нерухомості. Згідно зі статтею 19 цього Закону однією з підстав для державної реєстрації прав на нерухоме майно є договори про іпотеку.

§ 4. Кредитування молодіжних житлових програм

Правові основи для пільгового молодіжного кредитування закладені у статті 10 Закону України “Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні” в редакції Закону України від 23.03.2000 р. № 1613-III.

Згідно з цією статтею держава забезпечує молодим громадянам рівне з іншими громадянами право на житло, сприяє молодіжному житловому будівництву, створенню молодіжних житлових комплексів тощо. Молоді сім'ї та молоді громадяни можуть одержувати за рахунок бюджетних коштів пільгові довготермінові державні кредити на будівництво і придбання жилих будинків і квартир, на оплату вступних пайових внесків при вступі до молодіжних житлових комплексів, житлово-будівельних кооперативів, а також на обзаведення домашнім господарством.

При цьому передбачено, що молоді сім'ї, які не мають дітей, сплачують кредит з відсотковою ставкою у розмірі три відсотки річних від суми заборгованості по кредиту.

Молоді сім'ї, які мають одну дитину, звільняються від сплати відсотків за користування кредитом; молодим сім'ям, які мають двох дітей, за рахунок бюджетних коштів, крім того, погашається 25 відсотків суми зобов'язань по кредиту, а молодим сім'ям, які мають трьох і більше дітей, — 50 відсотків суми зобов'язань по кредиту.

Порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та їх пільгового погашення встановлюється Кабінетом Міністрів України. При народженні дітей у молодій сім'ї, яка отримала кредит, цій сім'ї може бути надано допомогу для погашення кредиту за рахунок коштів, що залишаються у розпорядженні підприємств, де працює молоде подружжя (мати або батько).

Передбачено, що дія цієї статті поширюється на молодих вчених, на подружжя, в якому чоловік або дружина є молодим вченим, та на неповні сім'ї, в яких мати (батько) є молодим вченим, якщо зазначені молоді вчені є громадянами України та працюють на

державних підприємствах, у державних науково-дослідних (науково-технічних) установах та організаціях, вищих навчальних закладах та закладах післядипломної освіти III—IV рівнів акредитації на посадах наукових (науково-педагогічних) працівників, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України, або навчаються за денною формою навчання в аспірантурі, ад'юнктурі, докторантурі.

На виконання зазначеної статті постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 р. № 584 затверджено Положення про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла.

У зазначеному Положенні визначено порядок надання кредитів на визначені цілі, порядок погашення кредиту та відшкодування витрат на його обслуговування, умови набуття права власності на збудоване (реконструйоване) за рахунок кредиту житло.

З метою реалізації державної житлової політики та використання коштів державного, місцевих бюджетів та інших джерел, виділених для надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, створено Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Фонд діє на підставі Положення про Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2000 р. № 1604.

Безпосередньо наданням пільгових довготермінових кредитів займаються регіональні відділення Фонду. Для обліку молодих сімей та самотніх молодих громадян, які виявили бажання отримати кредит, оформлення документів, необхідних для його отримання, та надання консультацій з питань отримання кредиту в структурі регіональних відділень Фонду створені консультаційні центри. Обслуговуванням зазначених кредитів займаються банки-агенти, які уклали відповідні угоди з правлінням Фонду або його регіональним відділенням.

Згідно з пунктом 3 Положення про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла право на отримання кредиту мають сім'ї та самотні молоді громадяни, які визнані такими, що потребують поліпшення житлових умов, а саме:

- сім'я, в якій чоловік та дружина віком до 35 років включно;
- неповна сім'я, в якій мати (батько) віком до 35 років включно має неповнолітніх дітей (дитину);

- самотні молоді громадяни віком до 35 років включно.

Окремий абзац цього пункту присвячений молодим вченим.

Так, визначено, що молоді вчені, подружжя, в якому чоловік або дружина є молодим ученим, та неповні сім'ї, в яких мати або батько є молодим ученим, що потребують поліпшення житлових умов, мають право на отримання кредиту до досягнення молодими вченими віку 35 років включно, якщо вони є громадянами України, працюють на посадах наукових (науково-педагогічних) працівників, зазначених у переліку посад наукових (науково-педагогічних) працівників підприємств, установ, організацій, вищих навчальних закладів III—IV рівнів акредитації, перебування на яких дає право на призначення пенсії на виплату грошової допомоги у разі виходу на пенсію відповідно до статті 24 Закону України "Про наукову і науково-технічну діяльність", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2004 р. № 257, або навчаються за денною формою в аспірантурі, ад'юнктурі, докторантурі.

Указом Президента України від 9 квітня 2002 р. №315/2002 “Про додаткові заходи щодо підтримки молодих учених” Кабінету Міністрів доручено передбачати у проектах Державного бюджету України, починаючи з 2003 р., істотне збільшення державних централізованих капітальних вкладень на будівництво житла для молодих учених.

Відповідно до пункту 40 розпорядження Кабінету Міністрів України від 31.03.2003 р. № 193-р “Про затвердження заходів щодо підтримки молоді на 2003 рік” передбачено запровадити 10-відсоткову квоту в загальній сумі витрат державного та місцевих бюджетів, передбачених для надання довгострокових кредитів молодим сім'ям і самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла, для отримання кредитів молодими вченими.

Проте на практиці єдиною пільговою категорією на сьогоднішній день є багатодітні самотні сім'ї.

Кредитування будівництва (реконструкції) і придбання житла для молодих сімей та самотніх молодих громадян є прямим, адресним (цільовим) і здійснюється у межах наявних кредитних ресурсів.

Кредит надається самотнім молодим громадянам лише один раз. Право на отримання кредиту вважається використаним з моменту отримання позичальником за актом приймання-передачі збудованого (реконструйованого) або придбаного за кошти кредиту житла.

Кредит відповідно до цього Положення надається самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла терміном до 30 років. Термін надання кредиту обчислюється з дати укладення кредитної угоди.

Кредит надається за таких умов:

- перебування кандидата на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, або наявності у кандидата, що потребує поліпшення житлових умов, відповідних документів на право будівництва (реконструкції) індивідуального житла;
- підтвердження кандидатом своєї платоспроможності;
- внесення кандидатом на свій особистий рахунок, що відкривається регіональним відділенням Фонду в банку—агенті, першого внеску в розмірі не менш як 6 відсотків передбаченої вартості будівництва (реконструкції) чи експертної оцінки вартості придбання об'єкта кредитування.

Для отримання кредиту кандидат подає консультаційному центру такі документи: заяву про надання кредиту; довідку про перебування на квартирному обліку; довідку про склад сім'ї; копію свідоцтва про шлюб, паспортні дані; копію свідоцтва про народження дитини (дітей); документи, необхідні для визначення платоспроможності кандидата (довідка з місця роботи дорослих членів його сім'ї, у разі потреби — договір поруки, інші документи, що підтверджують його доходи); копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера.

Розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) визначається регіональним відділенням Фонду, виходячи з норми 21м² загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 м на сім'ю, вартості будівництва (реконструкції) житла за цінами, що діють на час укладення кредитної угоди, та витрат на страхування в період будівництва (реконструкції) житла. При цьому розрахункова вартість 1 м житла не повинна перевищувати його середньої вартості, що склалася в регіоні відповідно до даних Держбуду. Розмір кредиту, що надається позичальнику для будівництва (реконструкції) індивідуального будинку та господарських приміщень у сільській місцевості, може бути

збільшений на 30 відсотків суми, обчисленої відповідно до нормативної площі. Розмір кредиту на придбання житла визначається регіональним відділенням Фонду, виходячи з нормативної площі та експертної оцінки.

Згідно із Положенням кредитна угода укладається після прийняття регіональним відділенням Фонду рішення про надання кредиту. Кредит надається регіональним відділенням Фонду на підставі кредитної угоди, до якої додається розрахунок розміру кредиту з визначенням першого внеску позичальника та суми коштів на страхування в період будівництва (реконструкції) житла.

За розпорядженням регіонального відділення Фонду органи Державного казначейства протягом трьох банківських днів перераховують кошти з відповідного рахунка регіонального відділення Фонду на особистий рахунок позичальника у банку-агенті та повідомляють про це регіональне відділення Фонду.

Фінансування будівництва (реконструкції) житла здійснюється виключно у безготівковій формі за письмовим розпорядженням регіонального відділення Фонду банком-агентом відповідно до інвестиційної угоди, що укладається між регіональним відділенням Фонду та замовником або між регіональним відділенням Фонду, що виконує функції замовника, та підрядником.

Фінансування придбання житла здійснюється виключно у безготівковій формі за письмовим розпорядженням регіонального відділення Фонду шляхом перерахування коштів з особисто. „ рахунка позичальника на рахунок продавця—фізичної особи, відкритий в банку-агенті, або продавця — юридичної особи, відкритий в банку, після підписання сторонами договору купівлі-продажу житла.

Контроль за цільовим використанням регіональним відділенням Фонду і банком-агентом кредитних коштів здійснює правління Фонду.

Другим способом державної підтримки молодіжного кредитування є часткова компенсація відсоткової ставки кредитів для молодих громадян. Постановою Кабінету Міністрів України від 4 червня 2003 р. № 853 затверджено Порядок часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла.

Відповідно до цього Порядку комерційні банки, за кредитами яких може бути надана часткова компенсація, визначаються Фондом на конкурсній основі. Під час проведення конкурсу перевага надається комерційним банкам, які:

- дотримуються економічних нормативів та оцінних показників, установлених Національним банком;
- надають кредити з меншою відсотковою ставкою;
- мають розвинуту мережу філій.

Для отримання права на часткову компенсацію кандидат подає регіональному відділенню Фонду такі документи:

- заяву про надання часткової компенсації;
- довідку про склад сім'ї;
- копію свідоцтва про шлюб, паспортні дані;
- копію свідоцтва про народження дитини (дітей);
- копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера.

Регіональні відділення Фонду розглядають одержані від громадян документи і приймають рішення про надання часткової компенсації. При цьому перевага надається багатодітним сім'ям та кандидатам, які отримують кредити на менший строк. Звертаємо

увагу на те, що регіональні відділення Фонду також визначають переліки об'єктів, на будівництво (реконструкцію) і придбання яких може бути надано часткову компенсацію. Щодо житла, що будується (реконструюється) це, як правило, ті об'єкти, у будівництві яких бере участь Фонд (його регіональне відділення) або банк, з яким планується укласти кредитну угоду. Щодо вторинного житла — це житло, яке реалізується за участі агентств нерухомості, з якими Фонд (його регіональні відділення) мають угоди про співробітництво.

Кандидати, щодо яких прийнято рішення про надання часткової компенсації, подають регіональному відділенню Фонду такі документи:

- нотаріально засвідчену копію кредитної угоди;
- копію інвестиційної угоди із забудовником (підрядником) на будівництво (реконструкцію) чи нотаріально засвідчену копію договору купівлі-продажу житла;
- акт проведення експертної оцінки (у разі придбання житла);
- довідку-розрахунок комерційного банку про сплату відсотків за користування кредитом за відповідний період з визначенням суми, що відшкодовується за рахунок часткової компенсації;
- нотаріально засвідчене доручення позичальника представникам Фонду на розпорядження його особистим рахунком у частині цільового використання коштів часткової компенсації.

Регіональні відділення Фонду подають правлінню Фонду на погодження рішення про надання часткової компенсації та розрахунок відповідних сум разом з вищевказаними документами.

На підставі рішення про надання часткової компенсації, погодженого з правлінням Фонду, укладається угода про надання часткової компенсації, в якій визначається її розмір, а також зазначається умова, що надання часткової компенсації припиняється у разі невиконання позичальником зобов'язань за кредитною угодою.

Максимальний розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) житла, на який може бути надана часткова компенсація, визначається шляхом множення нормативної площі на розрахункову вартість. Нормативна площа визначається виходячи з норми 21м² загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 м²

на сім'ю.

Максимальний розмір кредиту на придбання житла, на який може бути надана часткова компенсація, визначається у розмірі експертної оцінки, але не більше ніж добуток нормативної площі і розрахункової вартості. Розмір часткової компенсації переглядається у разі зміни розміру облікової ставки Національного банку з урахуванням виконання позичальником зобов'язань за кредитною угодою та коштів, передбачених на часткову компенсацію у державному бюджеті на відповідний рік.

Наказом Міністерства України у справах сім'ї, молоді та спорту від 26 жовтня 2005 р. № 2488 затверджено Інструкцію про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла. Згідно з цією Інструкцією визначення рейтингу кандидатів на отримання пільгового житлового кредиту має здійснюватися за правилами, що враховують платоспроможність претендента та його належність до соціальних груп. Платоспроможність потенційних позичальників має бути головним критерієм, яким необхідно керуватися регіональним представникам Державного фонду сприяння

молодіжному будівництву під час прийняття рішення про надання кредиту. Відповідно до Інструкції, не можуть отримати позику ті молоді сім'ї та одинокі молоді громадяни, чий потроєний сукупний дохід, що залишився після сплати щоквартального платежу та відсотків за перший квартал, складає суму, меншу трикратного прожиткового мінімуму на відповідний рік. Крім того, встановлено порядок визначення рейтингу позичальників, платоспроможність яких дає право претендувати на отримання кредиту. В основу цього порядку покладено належність претендента до певної соціальної групи. Наприклад, сім'ї, у якій і чоловік, і дружина користуються правом першочергового або позачергового отримання житла, має нараховуватися 10 балів. Належність претендента на кредит до молодих вчених підвищує його рейтинг на 8 балів, а до молодих спортсменів, які мають найвищі досягнення у національних та міжнародних змаганнях — на 7 балів. Доцент отримує 2 бали, професор — 5. Крім того, рейтинг кандидата має підвищуватися на 1 бал за кожну дитину. Має значення також термін перебування на обліку у регіональному управлінні Фонду. Перевага має надаватися кандидатам, зареєстрованим раніше.

РЕЗЮМЕ

1. Банківський кредит — це будь-яке зобов'язання банку надати певну суму грошей, будь-яка гарантія, будь-яке зобов'язання придбати право вимоги боргу, будь-яке продовження строку погашення боргу, яке надано в обмін на зобов'язання боржника щодо повернення заборгованої суми, а також на зобов'язання на сплату процентів та інших зборів з такої суми.
2. Кредит можна розглядати у вузькому та широкому значенні. У вузькому значенні під кредитом розуміються операції з розміщення банком коштів на підставі кредитного договору. У широкому розумінні до кредиту включаються також операції банків, які, хоча і здійснюються на підставі договорів іншого виду (зокрема, договори лізингу та факторингу), але мають кредитний характер, у зв'язку з чим віднесені законодавцем до кредитних операцій.
3. Банківські кредитні відносини неоднорідні за своєю правовою природою і регламентуються нормами різних галузей права.
4. Банківські кредитні відносини за участю Національного банку України за своєю правовою природою є фінансово-правовими та, відповідно, регламентуються нормами фінансового права.
5. Національний банк України надає кредити комерційним банкам для підтримки ліквідності за ставкою не нижче ставки рефінансування Національного банку та в порядку, визначеному Національним банком.
6. Види та порядок надання кредитів Національним банком України комерційним банками визначено у Положенні про регулювання Національним банком України ліквідності банків України шляхом рефінансування, депозитних та інших операцій, затвердженому постановою Правління Національного банку України № 584 від 24.12.2003 р.
7. 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.

8. Правові основи для пільгового молодіжного кредитування закладені у статті 10 Закону України “Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні” в редакції Закону України від 23.03.2000 р. № 1613-III.

Контрольні запитання

1. Сформулюйте визначення банківського кредиту.
2. У чому різниця між банківським кредитом та кредитною діяльністю банків?
3. Що таке банківські кредитні відносини?
4. Які вимоги встановлені законодавством до кредитної діяльності комерційних банків?
5. Які кредитні операції має право здійснювати Національний банк України?