

цесів, запобігання появі нових ліній поділу на континенті. НДП впевнена, що зупинка розширення ЄС на західному кордоні України не відповідала б духу і змісту концепції об'єднаної Європи.

Проаналізувавши обидва потенційні напрямки інтеграційного середовища України, маємо змогу виділити ряд переваг та недоліків безумовно пріоритетного (вступ до ЄС) напрямку (див. табл. 2).

Таблиця 2. Переваги та недоліки Євроатлантичної інтеграції України

Переваги	Недоліки
<p><i>Соціально-економічні:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ високий рівень соціального забезпечення та захисту населення; ✓ нові ринки збуту для українських товарів; ✓ додаткові інвестиції в українську економіку; ✓ нові транспортні можливості; ✓ ефективна регіональна політика; ✓ розвиток малого та середнього бізнесу; ✓ розвиток високих технологій; ✓ стандарти ЄС у виробництві (екологічні тощо); ✓ нові рекреаційні можливості; ✓ прискорення формування середнього класу. 	<p><i>Економічні:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ втрата конкурентоспроможності частиною товарів; ✓ використання України в якості сировинної бази; ✓ переміщення до України шкідливих виробництв; ✓ скорочення АПК; ✓ складність переходу на європейський рівень цін; ✓ проблема перекваліфікації та зникнення певних галузей промисловості; ✓ обмеження досліджень; ✓ протекціонізм європейських товарів.
<p><i>Політичні:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ зростання політичного статусу держави; ✓ стабільність політичної системи; ✓ розвинене громадянське суспільство; ✓ ефективний захист прав людини. 	<p><i>Політичні:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ часткова втрата суверенітету; ✓ перетворення в буфер між Сходом і Заходом; ✓ втрата особливого геополітичного положення; ✓ ускладнення відносин з Росією і Білоруссю.
<p><i>Культурні:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ поширення української культури в країнах ЄС; ✓ акумуляція європейських культурних цінностей. 	<p><i>Соціальні:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ ставлення до українців, як до європейців "другого сорту" ✓ проблема взаємодії культур; ✓ поглиблення конфлікту поколінь; ✓ проблема міграції; ✓ ускладнення візового режиму зі східними сусідами; ✓ зміни в системі освіти; ✓ проблема церков.
<p><i>Переваги військової безпеки:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ мирне співіснування; ✓ європейська колективна безпека. 	

Незважаючи на декларативне визначення пріоритетним вектора євро інтеграції, до 2005 року більш реальні та серйозні кроки Україна робила у шляху до більш тісної взаємодії з Росією. Свідченням цьому є вже згадуваний Єдиний економічний простір, а також відмова від прямого використання нафтопроводу "Одеса-Броди" на користь російській стороні. Все це значною мірою ускладнювало подальший поступ України на шляху до Європи.

Таким чином важливо, щоб участь України в такому об'єднанні як ЄЕП не входило в протиріччя із стратегічним курсом країни на європейську інтеграцію. А тому відносини в рамках об'єднання мають формуватися на основі рівноправного взаємовигідного співробітництва. Це, зокрема, означає, що економічна інтеграція має проводитися на даному етапі у вигляді формування зони вільної торгівлі. Питання створення митного союзу доцільно розглядати тільки після вступу всіх країн-учасниць до СОТ.

На нашу думку, варто виділити третій, не менш важливий вектор інтеграційного поля України. Йдеться про чорноморське співробітництво та подальший розвиток взаємовідносин з країнами Азії. Інституціоналізація Організації Чорноморського економічного співробітництва (ОЧЕС) бачиться одною з можливих ланкою

інтеграції чорноморських держав до ЄС, виходу на нові потенційні ринки Центральної Азії та Кавказу. В лютому 2005 року Президент України заявив про необхідність відродження ще одного інтеграційного об'єднання – ГУУАМ. Найближчим часом очікується інституціоналізація цього об'єднання.

З огляду на все вище сказане, можливо, ідеї деяких політологів, що Україні потрібно не прямувати до Європи, а будувати її у себе [5, 86], здаються не такими й зухвалими. Головною метою нової інтеграційної політики України має стати її спрямованість на реалізацію українських інтересів.

1. Иванов И. Расширение Евросоюза: сценарий, проблемы, последствия // Мировая экономика и международные отношения. – 1998, № 9. – с. 22-33.
2. Про затвердження Стратегії інтеграції України до Європейського Союзу. Указ Президента України від 11.06.1998 р. №615/98.
3. Програма діяльності Кабінету Міністрів України "Реформи заради добробуту" // Урядовий Кур'єр, 2000. – 15 березня (№ 47). – с. 3-6.
4. Стратегія економічного і Соціального розвитку України на 2004-2015 рр. "Шляхом європейської інтеграції" / Авт. кол.: А.С.Гальчинський, В.М. Геєць та ін. – К., 2004.
5. Шнайдер-Детерс В. Европейская перспектива Украины: полноправное членство или добрососедство? // Политична думка, 2000, № 2 (19), стор. 77-87.
6. Шнайдер-Детерс В. К конкретизации концепции "Большой Европы" // Политична думка, 2000. – № 3-4 (20). – с.78-87.

Надійшла до редколегії 08.07.2008

М. Мошкова, асп.

ЗАСТАВНА В СИСТЕМІ РЕФІНАНСУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ

У статті досліджується роль заставної в системі рефінансування іпотечних кредитів. З'ясовано особливості застосування заставної в іпотечному кредитуванні банків, а також визначено методи рефінансування з використанням заставної. Відзначено недостатній рівень використання заставної у вітчизняній практиці.

The article is focused on the role of mortgage in the system of mortgage credit refinancing. Features of use of the mortgage in the mortgage credit of the banks, also definition of refinancing methods with help of the mortgage. Insufficient level of use of the mortgage is marked in the native practice.

Заставна вважається одним із перших видів іпотечних цінних паперів, що використовується не тільки

для операцій на первинному, але й на вторинному іпотечному ринках. Адже на основі пулу заставних

відбувається випуск іпотечних цінних паперів. Зважаючи на те, що в українській практиці випуск заставних не набув широкого розповсюдження, ми вважаємо доцільним ще раз наголосити на її перевагах як інструменту рефінансування.

Вище окреслені проблемні питання досліджують як зарубіжні, так і вітчизняні вчені. Так, сучасні зарубіжні вчені, Девідсон Е., Сандерс Е. зосереджені на дослідженні механізмів рефінансування в умовах дворівневої організації іпотечного ринку, в т.ч. на основі заставної. Російські дослідники, Покопцева Е., Саркіянц А., Павлова І., Разумова І., як і українські вчені, Євтух О., Кручок С., Кіреев О., Любунь О., та інші, досліджують моделі або системи іпотечного кредитування, де також наголошують на особливій ролі заставної.

Метою статті є з'ясування особливостей використання заставної як інструменту рефінансування іпотечних кредитів.

Визначення заставної є фактично уніфікованим, а тому за основу ми візьмемо визначення, яке наводиться у Законі України "Про іпотеку", де під заставною розуміють борговий цінний папір, що підтверджує безумовне право особи-власника на задоволення боржником вимог за основним зобов'язанням за умови, що воно підлягає виконанню у грошовій формі. У випадку невиконання боржником основного зобов'язання заставна дає її власнику право звернути стягнення на предмет іпотеки. Перехід права власності за нею здійснюється шляхом індосаменту [0]. Наступний власник заставної має ті ж права, що мав іпотекодержатель згідно з договором, яким обумовлене основне зобов'язання, та іпотечним договором, на підставі якого була оформлена заставна. У разі видачі заставної припиняються грошові зобов'язання боржника за договором, який обумовлює основне зобов'язання, та виникають грошові зобов'язання боржника щодо платежу за заставною.

Процедура іпотечного кредитування з використанням заставної наведена на рис. 1, основними етапами якої є: 1. Укладання кредитного договору. 2. Оцінка заставленого майна. 3. Укладення іпотечного договору. 4. Посвідчення іпотечного договору в нотаріуса та внесення його в Державний реєстр іпотек (Інформаційний центр Мін'юста України - адміністратор реєстру іпотек, нотаріуси є реєстраторами іпотек). 5. Випуск заставної. 6. Реєстрація заставної. 7. Страхування предмету іпотеки.

Після оформлення заставної виконання основного зобов'язання та звернення стягнення на предмет іпотеки може бути здійснено лише на підставі вимоги власника заставної. Анулювання заставної і видача нової заставної здійснюються за згодою між іпотекодавцем, боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, та власником заставної. Відомості про анулювання заставної і видачу нової заставної підлягають державній реєстрації.

Заставна не може видаватися, якщо іпотекою забезпечене грошове зобов'язання, суму боргу за яким на момент укладення іпотечного договору не визначено і яке не містить критеріїв, що дозволяють визначити цю суму на конкретний момент.

Заставна підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку разом з державною реєстрацією обтяження відповідного нерухомого майна іпотекою. Після реєстрації випуску заставної її оригінал передається іпотекодержателю. На практиці адміністратором іпотек є державне підприємство "Інформаційний центр" Міністерства юстиції України. Реєстр уявляє собою єдину комп'ютерну базу даних про нерухомість, яка є предметом застави та поповнюється інформацією, що надають державні та приватні нотаріуси, коли фіксують іпотечні договори, випадки переходу прав власності за іпотечним договором, передачі, анулювання, видачі дублікатів заставної тощо.

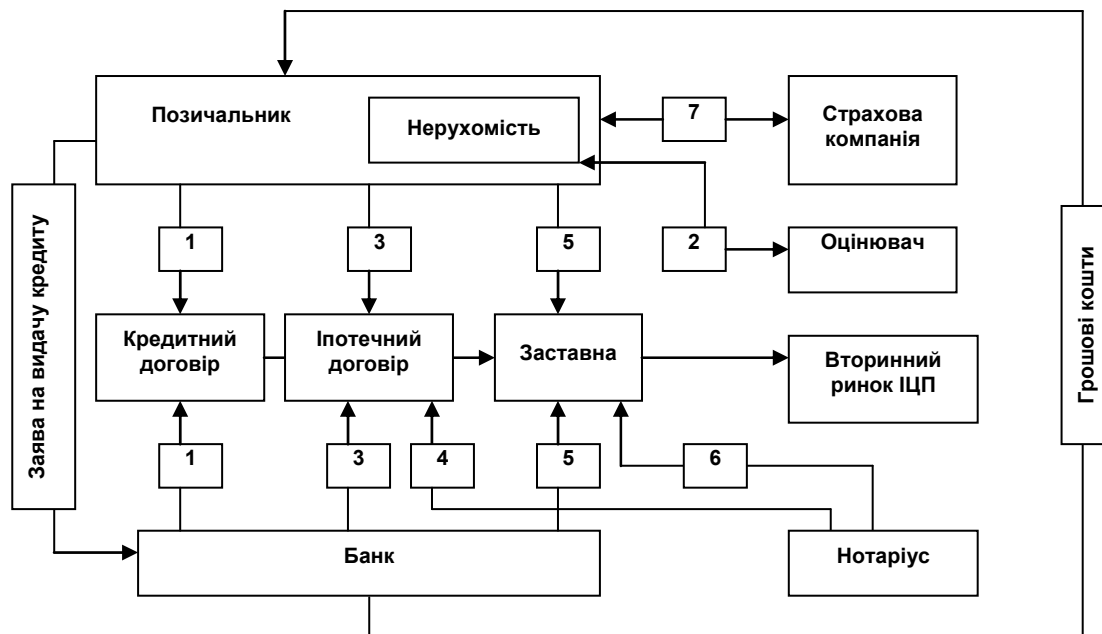


Рис. 1. Механізм іпотечного кредитування з використанням заставної [2]

Заставна складається в письмовій формі в одному примірнику на бланку стандартної форми, яка встановлюється Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку. На всіх оригінальних примірниках іпотечного договору робиться відмітка про оформлення заставної.

Заставна може використовуватися для рефінансування іпотечного кредиту (рис 2). Власник заставної може до настання строку виконання боржником зобов'язань за заставною проводити операції з належними йому заставними для рефінансування власної діяльності шляхом залучення додаткових грошових коштів від

інших осіб. Рефінансування може здійснюватися такими методами:

- ✓ продаж заставної шляхом вчинення індосаменту;
- ✓ продаж заставної із зобов'язанням зворотного викупу (операція репо);
- ✓ передача заставної у заставу для забезпечення виконання зобов'язань перед іншими кредиторами;
- ✓ емісія іпотечних цінних паперів.

Продаж заставної із зобов'язанням зворотного викупу або операції РЕПО із заставною є угодою, згідно з якою кредитор зобов'язується сплатити іпотекодержателю (власнику заставної) грошові кошти, а іпотекодержатель зобов'язується передати заставну цьому кредитору і викупити її за погодженою сторонами ціною у визначений строк у майбутньому, але не пізніше строку повного виконання основного зобов'язання боржником.

Продаж заставної із зобов'язанням зворотного викупу здійснюється шляхом вчинення індосаменту, в якому встановлюється строк зворотного викупу заставної. Іпотекодержатель і кредитор можуть укласти договір, який встановлюватиме інші умови продажу заставної із зобов'язанням зворотного викупу. Зокрема, договором може бути встановлений обов'язок іпотекодержателя викупити заставну до вказаного в індосаменті строку у разі настання визначених договором обставин.

Заставна може бути передана у заставу для забезпечення виконання зобов'язань її власника перед іншою особою – кредитором. Застава заставної здійснюється шляхом вчинення індосаменту, в якому зазначається, що заставна передається тільки у заставу, та ідентифікується забезпечене заставою зобов'язання. При заставі заставна передається у володіння заставодержателю.



Рис.2. Методи рефінансування з використанням заставної.
Джерело: складено автором на основі Закону України "Про іпотеку" [1]

Іпотекодержатель зобов'язаний письмово повідомити боржника про передачу заставної у заставу. У разі порушення зобов'язання, забезпеченого заставою заставної, до заставодержателя переходять всі права за заставною.

Заставні можуть забезпечувати випуск іпотечних цінних паперів – іпотечних облігацій і іпотечних сертифікатів. При цьому виникають інструменти фондового ринку, тобто створюється вторинний іпотечний ринок. Інструментами цього ринку є цінні папери, забезпечені іпотечними кредитами.

Власник заставної має право проводити операції з заставними для рефінансування власної діяльності самостійно або з залученням спеціалізованих фінансових установ, які на підставі договору з іпотекодержателем – власником заставної – надають відповідне рефінансування шляхом проведення операцій з іпотечними активами.

Висновки. Таким чином, у майбутньому, на нашу думку, заставними, поряд з іншими іпотечними активами, будуть забезпечуватися випуски більш відомих іпотечних цінних паперів – іпотечних облігацій та іпотечних

сертифікатів. Отже, використання комерційними банками таких способів мобілізації фінансових ресурсів, як рефінансування з використанням заставної і сек'юритизації іпотечного кредиту, що сприяє залученню ресурсів з ринку цінних паперів на іпотечний ринок, може суттєво підвищити ліквідність операцій з іпотечного кредитування, яке в свою чергу, виступає суттєвим фактором економічного розвитку держави. Роль іпотечного кредитування може бути особливо помітна для країни в період виходу з економічної кризи.

1. Закон України "Про іпотеку" № 898-IV від 05.06.2003 // www.rada.gov.ua. 2. Любунь О.С., Кіреев О.І. Іпотечний ринок: теоретичні основи іпотеки, іпотечне кредитування, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва: Навч. посіб. для студ. вищ. навч. закладів / Університет "КРОК". – К., 2005. – 356 с. 3. Разумова І.А. Іпотечное кредитование: Виды ипотечных кредитов. Рынок ипотечного капитала. Нормативно-правовое регулирование: Учеб. пособие для студ. вузов, обучающихся по спец. "Финансы и кредит". – СПб.; М.; Нижний Новгород; Воронеж; Ростов-н/Д; Питер, 2006. – 200 с.
Надійшла до редколегії 08.07.2008