

ТЕМА 5. КРЕДИТНІ ОПЕРАЦІЇ ІПОТЕЧНИХ БАНКІВ

5.1. 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).

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 цим Законом.

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. Іпотека також 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.

Предметом іпотеки може бути право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна. Таке право оренди чи користування нерухомим майном для забезпечення виконання основного зобов'язання вважається нерухомим майном.

Не може бути предметом іпотеки: вимоги, які мають особистий характер, а також інші вимоги, застава яких забороняється законом (наприклад, право на отримання аліментів тощо); об'єкти державної власності, приватизація яких заборонена законодавчими актами, а також майнові комплекси державних підприємств та їх структурних підрозділів, що перебувають у процесі корпоративізації.

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.

5.2. 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.

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.

5.3. Укладення кредитної та іпотечної угод

Кредитні відносини між іпотечним банком та його позичальником регламентуються законодавством і кредитною угодою.

Іпотечний договір укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Сторонами в іпотечному договорі є іпотекодавець та іпотекодержатель.

Іпотекодавець – це особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем.

Іпотекодавцем може бути як боржник так і його майновий поручитель:

- майновий поручитель – це особа, яка передає в іпотеку власне нерухоме майно для забезпечення виконання зобов'язання третьої особи – боржника за договором, яким встановлено основне зобов'язання;

- боржник – це особа, яка передає в іпотеку власне нерухоме майно для забезпечення виконання власних зобов'язань за договором, яким встановлено основне зобов'язання.

Іпотекодержателем є кредитор за основним зобов'язанням. Іпотекодавцем та іпотекодержателем за іпотечним договором можуть виступати фізичні особи (громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства), юридичні особи та держава в особі уповноважених органів. Фізичні і юридичні особи для укладення іпотечного договору повинні мати повну цивільну дієздатність.

Майно, що є у спільній власності, може бути передане в іпотеку лише за нотаріально засвідченою згодою усіх співвласників. Співвласник нерухомого майна має право передати в іпотеку свою частку в спільному майні без згоди інших співвласників за умови виділення її в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості.

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.

5.4. 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.