

Правове регулювання кредитованих відносин

Виконав студент
IV курсу 1 групи
Гордєєв Максим



План

1.Поняття та особливості правового регулювання банківських кредитних відносин

2.Іпотечне кредитування в Україні

1. Поняття та особливості правового регулювання банківських кредитних відносин

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.

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.



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.



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.



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.

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.

Таким чином, банківські кредитні відносини за участю Національного банку України за своєю правовою природою є фінансово-правовими та, відповідно, регламентуються нормами фінансового права.



2.Іпотечне кредитування в Україні

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.



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.



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.

Іпотечний кредит реалізується під час виконання договору про іпотечний кредит за умови дотримання встановлених цим Законом вимог. Кредитодавець до укладення договору про іпотечний кредит має розкрити основні економічні та правові вимоги щодо надання кредиту. Ця інформація має бути оприлюднена кредитодавцем 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.

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.