

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ВІЙСЬКОВИХ: ТЕОРІЯ І ПРАКТИКА

LEGAL REGULATION OF MORTGAGE LENDING TO THE MILITARY: THEORY AND PRACTICE

Ліпкан В.А., д.ю.н., професор,
професор кафедри кримінального права, процесу і криміналістики
Академія праці, соціальних відносин і туризму

Павликівський В.І., аспірант
Академія праці, соціальних відносин і туризму

Діапазон обраної для дослідження наукової проблеми зумовлює об'єднання методологічних підходів з метою її розв'язання. Логіка дослідження передбачає встановлення взаємного зв'язку між творенням фінансової політики держави та розумінням тенденцій реального іпотечного кредитування військових у повоєнній Українській Державі.

Сучасна правова наука має чимало напрацювань з питань іпотечного кредитування, які зазвичай увиразнюються через аналіз поняття та встановлення корелятивних зв'язків між певними фінансовими показниками із подальшим формуванням механізму правового регулювання. Функціонування такої моделі інтерпретується нами як невідповідне національним інтересам, а також тим реаліям, в яких опиниться Українська Держава у повоєнний період. Постає потреба в унормуванні нових критеріїв та підходів як до самого іпотечного кредитування, так і до формування фінансової економічної стратегії.

У статті окреслено основні особливості сучасного іпотечного кредитування військових в контексті реалізації фінансової стратегії в рамках творення геостратегії сучасної Української Держави. У статті унаочнюється детермінація стратегічно вивірених рішень у фінансовій сфері, їх ефективне правове регулювання і реалізація геостратегії.

Констатується на реальні чинники, які впливатимуть на реалізацію державної політики у сфері іпотечного кредитування. Відзначено на суттєвий та вирішальний вплив застарілих фінансово-економічних моделей, послуговування інструментальним підходом до права, впливом нефахових суб'єктів правовідносин на державну політику. Висноується, що за умови збереження домінації імперативного методу, каральних заходів, жорсткої монетарної та фіскальної політики, методів адміністративно-правового примусу сфера іпотечного кредитування залишиться неадаптивною до нових умов і тенденцій розвитку нелінійних відкритих соціальних систем.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування військових, правове регулювання, відносини у сфері іпотечного кредитування, облікова ставка, забезпечення кредиту, грошова позика, пільгове кредитування.

The range of the research problem chosen for the study necessitates a combination of methodological approaches to solve it. The logic of the study involves establishing a mutual connection between the creation of the state's financial policy and understanding the trends in real mortgage lending to the military in the post-war Ukrainian State.

Modern legal science has a lot of developments on mortgage lending, which are usually expressed through the analysis of the concept and establishment of correlations between certain financial indicators with the subsequent formation of a legal regulation mechanism. We interpret the functioning of such a model as inconsistent with national interests and the realities in which the Ukrainian State will find itself in the post-war period. There is a need to regulate new criteria and approaches to both mortgage lending and the formation of financial economic strategy.

The article outlines the main features of modern mortgage lending to the military in the context of the implementation of the financial strategy within the framework of the geostrategy of the modern Ukrainian State. The article illustrates the determination of strategically sound decisions in the financial sector, their effective legal regulation and implementation of the geostrategy.

The real factors that will influence the implementation of the state policy in the field of mortgage lending are noted. The author emphasizes the significant and decisive influence of outdated financial and economic models, the use of an instrumental approach to law, and the influence of non-professional subjects of legal relations on public policy. It is concluded that if the dominance of the imperative method, punitive measures, tight monetary and fiscal policies, and methods of administrative and legal coercion remains, the mortgage lending sector will remain unadapted to the new conditions and trends in the development of nonlinear open social systems.

Key words: mortgage, mortgage lending to the military, legal regulation, relations in the field of mortgage lending, discount rate, loan collateral, money loan, preferential lending.

Загальна постановка проблеми. Війна виступає вагомим рушієм до інтенсифікації розвитку багатьох сфер суспільних відносин. Не є винятком і сфера *кредитування*. Зазвичай кредитування інтерпретується в якості визначального фактора, за допомогою якого відбувається прирощення капіталу банків – це забезпечує їхню прибутковість. Однак події в нашій державі, довели, що поки одні донатять, інші – продовжують розробляти та впроваджувати кримінальні схеми підвищення капіталізації власних банківських установ. Спочатку відбувається збір коштів у благодійні фонди, потім іде вкладення у власні банківські та фінансові установи, потім купуються облігації внутрішнього державного займу, отримується гарантований і неоподатковуваний прибуток, з частини якого здійснюється «благодійна діяльність». На папері виглядає все добре: гроші в обігу, відсотки нараховані, податки не сплачені, капіталізація банку без дії класичних фінансових механізмів відбулася. Згідно з теоретичними дослідженнями правові природи кредитування – так, але згідно з теорією соціального натуралізму

і природним право людини – ні. Це не є також шляхом для справжнього розвитку Української Держави. Одним із очільників даної схеми виступає Національний банк України, який утворив такі умови на фінансовому ринку, за яких іпотечне кредитування, як один із суттєвих класичних важелів збільшення прибутковості і забезпечення кеш флоу, став недовірливим.

В умовах відновлення та розвитку повоєнної Української Держави такі маніпуляції не будуть сприйняті ключовими донорами нашої економіки. Більше того, підхід штучної капіталізації банків і прирощення прибутків без росту реального сектору економіки не буде стимулювати приток прямих іноземних інвестицій. Без цього будь-які державні ініціативи щодо іпотечного кредитування залишаться нереалізованими, а відтак це утворить значний кримінологічний масив для формування конфліктогенного середовища, формування криміналізованого ринку житла.

Відтак об'єктивно формується потреба в дослідженні реальних чинників впливу на іпотечне кредитування вій-

ськових, як одну зі складових державної фінансової політики в контексті творення державної ідентичності [1] і реалізації геостратегії сучасної Української Держави [2].

Аналіз публікацій. Складність обраної для дослідження тематики зумовлює звернення до певних напрацювань різних авторів, які у той чи інший спосіб, що зумовлений предметом дослідження та наукової спеціальністю, досліджували питання правового регулювання іпотеки та особливості іпотечного кредитування. До групи дослідників, роботи яких ми вивчали при написанні даної статті належать: А. Афанасьєв, М. Дем'яненко, М. Денисенко, А. Євтух, Т. Журавльова, О. Каліушко, О. Кіреєв, О. Кухарев, О. Любонь, І. Лютий, Р. Майданик, Е. Райнерт, В. Савич, Л. Сазонь та інші.

Утім в роботах даних дослідників не було здійснено акцентованого дослідження питань іпотечного кредитування військових в сучасних реальних умовах функціонування та розвитку повоєнної Української Держави.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Війна проти Української держави поставила низку екзистенційних питань, причому у різних сферах життєдіяльності:

- у сфері державної політики – руйнування інституційної системи, ліквідація державності [3];

- у сфері культури – знецінення української культури [4, с. 382], української мови, українського телебачення і кінороботництва [5];

- в інформаційній та кібернетичній сферах – знищення об'єктів стратегічної інформаційної інфраструктури, маніпулювання суспільною свідомістю спотворення та системна масована дезінформація тощо [6; 7];

- у сфері ментальній – розмиття імперативу національної ідентичності [8] тощо.

Так само можемо говорити і про те, що: з одного боку стоїть потреба в корегуванні державної воєнної політики, в тому числі через науково обгрунтоване посилення мобілізаційних заходів, а з іншого – їх повномасштабна реалізація повністю формує умови для унеможливлення створення та реалізації самостійної власної економічної стратегії [9], через те, що будуть утворені суттєві прогалини в економічній сфері і низка секторів економіки можуть залишитися без фахових спеціалістів, відповідних продуктивних сил. Такий шлях свого часу проходила Держава Ізраїль, яка також стояла перед дилемою везагальної мобілізації і втрати економічного потенціалу або ж збереження людей, нарощування економічного потенціалу і посилення військової складової [10].

Історію потрібно вивчати не для оцінок на семінарах і кулуарному хизуванні, а для того, щоб послуговуватися у реальному житті здобутками прашурів та державних достойників, причому з різних країн; адже категорія державець, гідник і достойник, справжник – не мають національності.

Однією із таких сфер виступає *сфера кредитування*, зокрема – іпотечного кредитування. У повоєнний час певний період ми прогнозуємо економічну нестабільність, яка потребуватиме як жорсткої монетарної політики, так і зниження облікової ставки з метою залучення грошової маси до банківського сектору, зокрема і через іпотечне кредитування.

Стандартні описові моделі оптимізації ресурсних ризиків наразі матимуть низьку верифікативність, оскільки кількість грошової маси переважатиме кількість продуктивних сил, залучених до будови безпосередніх активів, яким у сфері кредитування, виступають об'єкти нерухомості. Специфіка ринку іпотеки полягає у тому, що на його формування потрібен певний час, який може не співпадати із потребами потенційних зайомщиків. Тому дослідження правової природи іпотеки є важливими, але не пріоритетними, адже не дають конкретних потрібних саме зараз інструментів та відповідей [11; 12].

На зараз: через реалізацію активних мобілізаційних заходів у сфері будівництва спостерігається суттєвий спад через стратегічну нестачу робочої сили, особливо компетентної та фахової. У перспективі: значні фінансові стимули, які будуть у військових, допомога іноземних банківських установ, пільгове кредитування, грантові програми та інші банківські механізми стимулювання іпотечного кредитування – насправді сформуєть умови для розвитку лише однієї сторони суспільних відносин – банківської, однак на враховують неможливість синхронізації розвитку ринку будівництва разом зі значними фінансовими надходженнями, а також фінансовими заощадженнями військових.

Таким чином попит в іпотечному кредитуванні набагато перевищить пропозицію і основними клієнтами даного сегмента виступатимуть саме військові або члени їхніх родин. Через що розгляд питань іпотечного кредитування військових потребує завчасного моделювання і прогнозування, формування альтернативних механізмів для забезпечення можливості та реалізацію державної політики у сфері іпотеки є формування системи інституційних інвесторів.

Адже неможливість реалізації іпотечного кредитування в перспективі за певних умов може призвести до відновлення і формування протестних настроїв серед військових, які будуть звинувачувати владу у порушенні власних зобов'язань щодо надання як пільгового нового житла, так і реалізації існуючих програм пільгового іпотечного кредитування для військових. Прогнозовано, що акцент робитиметься на первинний ринок – придбання житла в новобудовах.

Багато дослідників аксіоматично визначають, що кредитування виступає ключовим важелем нарощування банківських активів і формує умови для забезпечення стабільної прибутковості їхньої діяльності. Однак на сучасному етапі доцільно також окреслити і ті чинники, які чинитимуть вплив на іпотечне кредитування.

Передусім йдеться про існування неадекватної системи бронювання від мобілізації. Очевидним є обмеженість ресурсів у ЗСУ, в тому числі і в живій силі. Але використання наприклад 100 відсоткової броні для виконавців грантових програм від міжнародних партнерів [13] і відсутність використання броні для працівників будівельної сфери, особливо приватних компаній та холдингів неминуче позначиться на стані будівництва, і відповідно кардинально зменшить пропускну спроможність ринку. А відтак, за наявності розвинених механізмів іпотечного кредитування, будуть відсутні безпосередні активи, в які можна вкладати кошти, а також ринок іпотеки буде невідповідним фінансовим спроможностями та попиту.

За таких умов дисбаланс в іпотечному кредитуванні обов'язково негативно позначиться на функціонуванні усєї банківської системи України.

Важливим чинником Який впливає на дані процеси також виступає *облікова ставка Національного банку України*, яка зазвичай виступає ринковим інструментом, тобто її ефективність синхронізована із ринковими умовами.

Якщо умовно відхилити пільгове кредитування, прямі іноземні інвестиції, використання відсотків від заморожених російських активів, які можуть бути спрямовані на кредитування іпотеки для військових, то в середньому зміна облікової ставки на 1 пункт змінює попит на іпотечне кредитування приблизно на 10%, за умови рівності інших показників та індикаторів. Якщо у червні 2022 року ставка складала 25%, то з 14 червня 2024 року вона складе усього 13%. Тобто відбулось пониження на 12 пунктів.

Водночас якщо аналізувати відсоткові ставки за банківськими кредитами (сюди ми не включасмо різноманітні пільгові програми), то тут не відбулося корелятивного зменшення відсотків за іпотекою. Це також було однією

з причин розроблення пільгового іпотечного кредитування для окремих категорій громадян в тому числі військових.

Є-Оселя

Детально і покроково із конкретними цифрами розглянемо одну з таких програм – «Є-Оселя».

Програма доступного іпотечного кредитування «Є-Оселя» запрацювала в Україні з жовтня 2022 року. Її реалізують Міністерство економіки України спільно з Міністерством цифрової трансформації та «Укрфінжитлом». За цією програмою військовослужбовці ЗСУ за контрактом і силовики, педагоги, медики й науковці можуть отримати кредит на купівлю житла під 3% річних. Для учасників бойових дій, ветеранів, ВПО, інших громадян, які не мають у власності житла або хочуть збільшити його площу, ставка – 7% [14]. Свого часу лунали гучні гасла, зокрема Д. Шмигаль заявляв: «Нова масштабна програма іпотеки дозволить активізувати нове будівництво і суттєво сприятиме відновленню економіки. Наша мета – щоб кожен військовий, рятувальник, вчитель і лікар мав власне житло» [15].

Однак проведений нам аналіз реальних справ уможливив дійти наступних **висновків** (станом на жовтень 2024 року).

Ми свідомі того, що інновації – є завжди шляхом до сходження вгору, проте вони нечасто зустрічають на своєму шляху настільки багато опору, упередженості та відвертого саботажу у вигляді тотальної та хижацької корумпованості та колабораціоністської ментальності чиновників.

Так, наприклад, Т. Журавльова відзначає на такі особливості іпотечного кредиту: 1) обов'язковість забезпечення заставою; 2) довгостроковість; 3) цільовий характер; 4) відносно невисокі ризики [16, с. 44].

Однак якщо узяти саме слово «особливості» то насправді дана дослідниця ніяких особливостей не розкрила. «**Особливість** – своєрідність, специфіка чогонебудь, характерна риса, ознака, властивість» [17, с. 779].

Кредити в своєму загалі поділяються на бланкові на заставні. Тож, казати про те, що іпотечний кредит є заставним і це є специфіка – не вірно. Адже це може бути характеристикою або параметром. Так само довгостроковість іпотека в Україні та в США має зовсім різні параметри і розуміння довгостроковості, тож дана ознака може бути описовою, але аж ніяк не належати до класу «особливих». Більше того, на практиці через змінюваність державної політики, коливання курсу гривні, більшість клієнтів прагнуть якомога швидше погасити кредит, не затягуючи процес погашення на повний термін.

Стосовно ознаки «**невисокі ризики**» – вона є помилковою. Застосуванню даної ознаки має передувати означення методології, якою авторкиня послуговується: чи це ризик-менеджмент, чи це ризик-управління, чи це управління ризиками тощо. Також для визначення рівня ризиковості існує чималі комплексні програми, які власно і визначають його, що впливає на остаточне рішення кредитного комітету про видачу кредиту. Авторкиня в своїй роботі цього не продемонструвала, обмежившись лише певним групуванням авторських дефініцій інших дослідників, які визначали на власний розсуд зміст поняття «іпотека».

З особистого інвестиційного досвіду (автор – В. А. Ліпкан) саме через такі необґрунтовані висновки та недоведені оціночні категорії, в тому числі і Т. Журавльовою, більшість українців і досі глибоко та безпорадно хвибно помиляються у двох основних та ключових позиціях:

1) нерухомість – вигідне і чи не єдине джерело інвестування;

2) іпотечне кредитування, особливо пільгове від держави – вигідний та надійний (малоризиковий) спосіб набуття житла.

Правова наука має метою приріст знань, за допомогою яких має бути удосконалено правові відносини через

механізм підвищення ефективності правового регулювання. Автори, досліджуючи різноманітні аспекти іпотечного кредитування змагаються у визначеннях:

– чи то отримання від застави нерухомого майна «*іпотечного кредиту*» [18–21] або «*грошової позики*» [22];

– чи то взагалі у нерозумінні причин та наслідків, коли визначають іпотеку або як: заставу [18–21], грошову позику [23; 24], кредит [25] або взагалі зобов'язання.

Зокрема щодо останнього розуміння, то якщо узяти визначення поняття іпотеки, яке надається в ст. 1 Закону України «Про іпотеку», то **іпотека** це – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном (неподільним об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості), що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами такого боржника у порядку, встановленому цим Законом [26].

Застосовуючи метод правничої герменевтики, а також формально-юридичний підхід у поєднанні із методологією безпекознавства, формуємо наступні висновки, що **іпотека**:

1) *є видом забезпечення зобов'язання* – тобто ключовий посил в даному визначенні робиться не на наданні інструмента громадянину (іпотекодавцю) щодо реалізації ним права на життя через купівлю нерухомості в рамках ствердження концепції «людиноцентризму», а передусім на імперативності та зобов'язальності цих відносин;

2) *іпотека позбавляє права розпорядження предметом іпотеки* – не зважаючи на кількість проплат за кредитним договором, у разі невиконання особою своїх зобов'язань ніхто не буде зважати ані на будь-які причини і позбавить особу в односторонньому порядку права на житло. Ситуація у лютому 2022 року, коли почалася повномасштабна війна проти Української Держави стала свідченням того, наскільки безправною, слабкою та незахищеною у фінансовому плані лишилася людина, яка мала будь-які фінансові зобов'язання перед будь-яким фінансовим установами. До війни найбільш жорстким в цьому плані були іпотечні програми в Альфа банку, де навіть при першому відхиленні від графіку платежів або непролаті принаймні одного платежу, майно особи через узгоджені зі «своїми» нотаріусами ді могло бути продано, а людина примусово виселялася із житла;

3) *у визначенні навмисно створюють дисбалансовані умови між іпотекодержателем та іпотекодавцем* – правова дефініція за нормами юридичної техніки має бути побудована таким чином, що категорії «іпотекодержатель» має дзеркально відповідати категорія «іпотекодавець». Натомість у даній дефініції, цей принцип грубо порушено, натомість одразу ж вводиться поняття «боржник», тобто людина розглядається в підпорядкованій державі системі координат, що значно полегшує і упрозорює ситуацію із так званою і проголошеною лише на папері «рівністю та змагальністю сторін»;

4) *у дефініції наголошується на пріоритетному «задоволенні своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами такого боржника»* – тобто ніхто не буде розбиратися із причинами певних прострочок вживати заходів із реструктуризації кредиту або надання у власність іншого житла на суму вже сплачено іпотекодавцем тощо. Тобто йдеться про чітко репресивний фінансовий механізм, фінансове ярмо, яке за будь-якої помилки або певних, в тому числі формажорних явищ та обставин, лягає непоборним і нездоланним тягарем на особу.

У тексті цитованого закону не йдеться про строки розгляду матеріалів про видачу іпотечного кредиту, а також про відповідальність держави за несвоєчасне погашення

пільгових кредитів, компенсацію втраченої вигоди, індексацію грошей, а також синхронізацію виплат із монетарною політикою і механізмами балансування девальвацію гривні тощо.

Можна наводити безліч теоретичних визначень поняття іпотеки, однак, більшість авторів, на нашу думку, писали б глибші дослідження, якщо самі пішли б та спробували узяти із офіційної заробітної платнею у 15 000 грн на місяць іпотечний кредит, сплатили всі платежі по ньому, а потім не сплатили черговий платіж для того щоб побачити: чи дійсно держава вважає іпотечне кредитування найбільш ефективним засобом підвищення капіталізації банків та збільшення їхніх прибутків. Чи дійсно самі банки вважають іпотечне кредитування, особливо пільгове, наприклад «Є-Оселя» найбільш вигідним вкладенням і головне ліквідним для своїх банків.

Якщо автори правових досліджень, послугоувались би міждисциплінарним підходом, на який в своїх як правових, так і політологічних роботах мною (автор – Ліпкан В. А.) вказано чимало, тоді б для оцінки важливості даного інструмента, були використані такі економічні передусім категорії: рентабельність, ліквідність, маржинальність, окупність; застосовано методи порівняльний, прибутковий.

Тоді б поняття іпотеки було сформовано через інтеграцію зовсім інших описових ознак, а головне через врахування інтересів та потреб не лише фінансових установ, а й конкретної людини – іпотекадавця, яка власно і виступає головним суб'єктом даних фінансово-правових відносин.

Здійснений нами аналіз сучасної фінансово-правової практики видачі кредитів за програмою «є-оселя», уможливив сформулювати такі проблемні питання, які унеможливають початковий задум і не призведуть до досягнення проголошених цілей даної програми, а відтак і не стануть факторами росту Української економіки у повоєнний час:

– *обмежений вибір житла для програми «є-оселя»*, яке має бути уведено в експлуатацію не раніше 3-років, через що у Продавця цього житла виникають податкові зобов'язання на рівні 7.5%;

– *реальні клієнти, як правило, не проходять «ризик»* і таким чином не відповідають стандартам банку, який оформлює іпотеку (в Ощадбанку таке рішення можна очікувати до 6 місяців, що утворює ситуацію зі зменшенням купівельної спроможності клієнта через інфляцію і девальвацію гривні і збільшенням вартості житла, який прирівнюється не до гривні), за рівнем доходів або наявності житла в інших регіонах. Додатковою прихованою причиною відмов клієнтам є зменшення фінансування даних пільгових програм з боку держави;

– *на первинному ринку вартість 1 м² набагато вища за нормативно визначену*, через що особа не може купити собі житло там, де вона хоче, тобто іпотека для неї не розглядається інструментом вирішення саме її питань, а виступає інструментом нав'язування не вигідних фінансових умов громадянам, які не мають тимчасово можливостей щодо купівлі власного житла за допомогою інших, а не іпотечних, фінансових інструментів;

– *обмежений перелік забудовників та об'єктів* – держава фактично нав'язує власний перелік забудовників та об'єктів, власні умови, власну ціну, якої на ринку здебільшого не існує, а головне власні умови надання кредиту – без окреслення та встановлення власної відповідальності за нереалізацію і недотримання умов договору, а також неможливістю надати громадянину фінансові інструменти для реалізації ним права на іпотеку. Відповідно навіть люди, які мають право на отримання є-кредиту, не можуть знайти адекватного житла відповідно до власних потреб та уподобань. Адже багато власників не хочуть зв'язуватись з державними кредитними програмами. Через що сервісна функція держави за даного випадку не реалізується.

Для нашої країни *особливістю* іпотечного пільгового кредитування, в тому числі й для військових, є відчутна і відома уряду і Національному Банку України ситуація із фінансуванням, проблеми з яким за цими програмами почалися ще з травня 2024 року. Оскільки заявок і охочих оформити іпотеку стало набагато більше, ніж було передбачено для цього фінансування.

У квітні 2024 року керівник компанії «Укрфінжитло» Євген Мецгер прогнозував, що у 2024 році 19 млрд грн через іпотеку буде «влито» в економіку країни, тобто буде видано орієнтовно 12 тисяч кредитів [27]. Якщо розрахувати ці цифри, то середня вартість кредиту становить 38 тисяч доларів США, тобто це: або двокімнатна квартира в старих домах (вторинне житло), або первинне житло – маленькі смарти (квартири із ремонтом) до 20 м².

Станом на жовтень 2024 року від початку 2024 року за програмою доступних кредитів «Єоселя» українці отримали 6 649 кредитів на придбання житла на понад 11,3 млрд грн [28]. Тобто середня вартість кредиту становила: 1 700 000. Тобто вартість повного житла складала мінімум 1 870 000 (за умови внесення 10 відсотків від початкової вартості житла). Це дорівнює 20 м² в нових житлових комплексах Києва з ремонтом, або двокімнатній квартирі (до 50 м²) з ремонтом в старій будівлі.

Хто і яким чином прогнозував видачу такої мізерної кількості метражу на клієнтів, хто розраховував ці цифри – питання до тих, хто взагалі формулював стратегії фінансового розвитку України, дбаючи про розвиток іпотечного кредитування як інструмента оновлення економіки. Але зрозуміло, що такий безадресний підхід, відсутність дієвих гарантій із боку держави, небажання банків брати активну участь в реалізації даного проєкту, послуговуючись інтересами передусім людини, обмежуючись лише пасивним дотриманням певних процедур, призводить до того, що **проголошені цілі Д. Шмигалем, які нами було процитовано на початку статті, досягнуто не буде.**

Фахівці із *Глобус Банку* також відзначають на те, що з огляду на економічні обставини (зокрема на зростання інфляції), відсоткове навантаження теоретично зростатиме, що може стимулювати позичальників до дочасного «гасіння» кредиту» [29]. Однак фахівець не зазначає прямо на те, що достроковість погашення передбачає або збільшення доходів особи, або зменшення маржинальності її сімейного бюджету при залишенні доходної частини на однаковому рівні. Тобто щороку платити доведеться кожного разу щобільше при залишенні на початковому рівні показників доходів. Тож гра з державними програмами є відносно ризикованою, адже держава не надає жодних гарантій, а **громадянин** відповідно до визначення поняття «іпотека», яке ми аналізували вище, є із самопочатку не іпотекодавцем, а – **боржником**.

Ну і ще трохи цифр, які також слугують описовою характеристикою іпотеки. Це те, що доведеться платити громадянину, щоб отримати кредит «Є-оселя» (за базу візьмемо суму, що обрахували вище, яка дорівнює 1 870 000 грн: 10% початковий внесок 170 000 грн і сума кредиту 1 683 000):

- 1) послуги ріелтора із пошуку необхідного та передбаченого даної програмою житла – в межах від 2% від повної вартості житла (згідно із сумою 1 870 000 – це близько 37 600 грн);
- 2) експертна оцінка вартості майна – 5 000 грн.;
- 3) одноразова комісія за послуги банку (від 1%) – 16 830 грн.;
- 4) комісія за відкриття рахунку – 200 грн.;
- 5) комісія за переказ коштів продавця – 750 грн.;
- 6) страхування житла щороку від ризиків загибелі, знищення чи пошкодження (0.25% від оціночної вартості) – 4 675 грн.;
- 7) послуги нотаріуса – 1% від вартості – 9 850 грн.;
- 8) обов'язковий платіж в Пенсійний Фонд – 1% – 9 850 грн.;

9) страхування життя особи (інколи включається в комплексний продукт страхування житла);

10) показник UIRD – в умовах нестабільності може значно підвищити відсоткову ставку за кредитом, через утворить додаткові ризики для клієнта щодо його можливостей своєчасного і повного погашення кредитних зобов'язань.

Додаткові витрати складатимуть 86 625, додатково слід враховувати вартість початкового внеску: 187 000, загалом: 273 625 грн, має витратити особа для участі в проєкті «дешевого житла».

І додатково, на прикладі *Таскомбанку*, наведемо лише **один із абзаців (!!!) штрафних санкцій** особі, за певні порушення іпотечного договору:

«За невиконання інших умов кредитного договору, Банк має право нарахувати та стягнути, а клієнт зобов'язаний сплатити такі штрафні санкції:

– 5% від суми кредиту за надання Позичальником завідомо недостовірної інформації, яка стосується умов кредитного договору та/або процесу його виконання;

– 5% від суми кредиту за ненадання Позичальником інформації відносно зміни паспортних даних, місця роботи, контактних номерів телефонів, зміни у складі сім'ї, а також, інформації, що стосується судових справ, стороною яких є Позичальник;

– 5% від суми кредиту за ненадання Позичальником інформації та документів щодо зміни його фінансового та майнового стану та неперешкоджати реалізації права Кредитора щодо проведення перевірки документально і в натурі наявності, стану і умов збереження та користування нерухомим майном, яке є забезпеченням по кредиту;

– 30% річних – процентна ставка, яка застосовується при невиконанні умов Кредитного договору «Страхування» [30].

Тож кожен іпотекодавець має дуже уважно читати текст усього іпотечного договору, бажано із відповідним юристом, і лише потім для себе має висновувати: чи є доцільним таке кредитування, чи воно криє в собі дуже жорстку пастку і фінансові ризики втрати як грошей, так і об'єкта нерухомості.

Окремо зупинимось на понятті «**кредитний ризик**», котре має трактуватися не лише щодо клієнта, а й щодо держави, адже ним описується наявний або потенційний ризик для надходжень і капіталу, який виникає через неспроможність сторони, що взяла на себе зобов'язання, виконати умови будь-якої фінансової угоди із банком або клієнтом або в інший спосіб виконати взяті на себе зобов'язання. Відтак *іпотечне страхування* має охоплювати не лише ризики неповернення клієнтами грошей, а й ризики не фінансування або недофінансування або невчасного фінансування державою іпотечних програм. Бо головним завданням іпотечного страхування виступає всебічне забезпечення **усіх учасників** гарантованим механізмом комплексного захисту від майнових втрат, а також гарантування своєчасного та повного відшкодування збитків, пов'язаних із настанням страхових випадків.

Як вірно з цього приводу зазначає Р. Пікус, зараз «доцільно розвивати вторинний ринок іпотечного кредитування, а саме – в розрізі іпотечних установ, нагальною є модернізація інфраструктури ринку та системи інституційних інвесторів» [31, с. 166]. Адже вплетена в систему державної політики, вона більш пристосована до розуміння потреб розвитку самого інституту кредитування, є більш гнучкою щодо державної «підтримки та гарантій наданих кредитів при недобудовах та пошуку альтернативних джерел фінансування» [32, с. 33], на відміну від банків, які передусім зацікавлені у зменшених ризиках та підвищених прибутках, меншою мірою опікуючись розвитком держави як макросистеми.

Роль *системи інституційних інвесторів* важлива також і в контексті **впровадження штучного інтелекту**

[33], захисту персональних даних, особливо чутливих даних військових від кіберзагроз. Адже не є таємницею, що навіть після завершення війни, проти Української Держави триватиме гібридна війна, і диверсійно-розвідувальні групи противника продовжуватимуть фізично ліквідувати найбільш чутливий військових персонал. Тож захист персональних даних військових за даного випадку потребує особливої уваги, можливо із залученням ДССЗІ, а також СБУ.

Окремий кластер питань, який можливий для коректного вирішення *це майновий та фінансових зв'язок між іпотекодавцем та майновим поручителем*, які по суті, на думку О. Кухарева «не є солідарними боржниками» [34, с. 9].

У даному аспекті слід зупинитись і на тих **чинниках**, які формують умови для ризиків з боку держави щодо недофінансування даних програм.

У сучасних умовах вельми сумнівними є пропозиції окремих авторів, які висувають гіпотезу про інвестиційну привабливість ринку житла в Україні, порівняно із депозитними вкладеннями [16, с. 43]. Особливо це стосується відсутності на даний момент чітких правил страхування предмета іпотеки від воєнних ризиків, на відміну від депозиту, на який дані ризики не чинять жодного впливу. Так само, як нами було описано вище, іпотечне страхування держави майже не розглядається, а його суб'єктом здебільшого виступає іпотекодавець.

У даному випадку показовою є стаття судді Апеляційного суду Сумської області та секретаря судової палати у цивільних справах цього ж суду, які чітко через наукові статті демонструють справжнє «підкування» про інтереси громадян, аналізуючи варіанти виселення дитини з іпотечного житла. Так, дані судді подають власний погляд і наводять аргументи щодо «дискусійності серед суддів питання щодо можливості виселення неповнолітніх дітей з іпотечного житла у випадку їх вселення після укладання відповідного договору» [35, с. 73]. Причому, не зважаючи на те, що дані автори заявляють про те, що підготували «наукову статтю», жодного наукового джерела ними не проаналізовано, не процитовано, а лише викладено їхній суб'єктивний погляд, на підставі власної практики і аналізу практики і посилання на НПА, що формує враження про спробу бездоказового просування певних вигідних для суддів ідей в науковому дискурсі.

Переконані, такий підхід є неконструктивним і демонструє заангажованість суддів, позицію яких не складно передбачити у випадку настання певних подій, що ускладнюють виконання клієнтом умов іпотечного договору. Такі статті виступають чітким маркером того, що навіть судді здебільшого трактуватимуть все на користь держави.

Дисонує думкам цих авторів дослідження О. Чабан, в якому авторкиня визначила, що «при передаванні житлового приміщення, право користування яким мають діти, в іпотеку, мають бути забезпечені інтереси дитини» [36, с. 281]. Тобто в даному дослідженні акцент робиться передусім на правах дитини, а не першочергових правах задоволення вимог кредитора.

Ключовими **чинниками**, які впливатимуть на іпотечне кредитування військових у поствоєнній Україні стануть:

- динаміка курсу національної валюти;
- поява на ринку нових іноземних банківських установ, через які проходитимуть гроші на відновлення України;
- падіння рівня капіталізації національних банків через некоректну роботу ризик-менеджменту, який, мінімізуючи ризики для банку, унеможливило залучення капіталу, знижуючи спроможності до набуття банком нових ліквідних активів, а також суттєво звужуючи грошовий потік;
- збільшення клієнтських коштів та загальне збільшення обсягів кредитування в національній економіці;

– не адаптивне застосування підходів до визначення відсоткових ставок за іпотечним кредитуванням, а також не включення в розрахунки витрат для клієнтів прибутку на розкіш у разі купівлі житла, що перевищує встановлені норми (критерії такого нормування є предметом для окремих наукових дискусій і практичних рішень);

– курсова стабільність сприятиме збільшенню частки кредитування в національній валюті, що в довгостроковій перспективі чинитиме позитивний вплив на ріст економіки України.

Іпотечне кредитування може стати рушійною силою розвитку економіки, але для цього фундамент потрібно закласти вже зараз під час війни, адже рівень розвитку іпотеки стане наслідком ефективності не лише у банківській, а й будівельній сферах.

Висновки. У статті акцентовано на необхідності застосування міждисциплінарного підходу, зокрема методів математичного моделювання. Обґрунтовано, що за їх допомогою уможливиться спрогнозувати макроекономічне зростання відповідно до реальних тенденцій, а не виходячи із бажань окремих владних суб'єктів, що тимчасово перебувають у владі і наділені тими повноваженнями, які не завжди відповідають їхній особистісній фаховій компетенції.

Нами акцентується на необхідності здійснення прогнозування з урахуванням нестабільності та активної фази кризових явищ, що уможливить розраховувати траєкторії зростання капіталу не лише у експоненційній, а й у гіперболічній залежності. Науково доведено, що підвищення оподаткування в умовах війни, у поєднанні із посиленням мобілізаційних заходів, а також активізацією репресивного апарату, застосування імперативних методів правового регулювання, заходів адміністративно-правового примусу створять умови для стратегічного унеможливлення економічного зростання в Українській Державі через: 1) відтік капіталів; 2) підвищення корупційних ризиків; 3) уход бізнесу в тінь; 4) закриття ФОП, як основи малого та середнього бізнесу; 5) фактичну відсутність угод іпотечного кредитування і анемії кредитування малого та середнього бізнесу.

Наголошено, що економічне відновлення має здійснюватися передусім фахівцями, незалежно від політичних вподобань керівництва держави, яке є виборним. Констатується, що розвиток механізмів іпотечного кредитування військових може стати моделлю іпотечного кредитування як авангарду розвитку банківського сектора.

Іпотечне кредитування військових виступає складовою економічного розвитку Української Держави, через що мають бути сформовані умови для спадкоємності у цій роботі. Додатково аргументовано, що Кабінет Міністрів України має зосередити увагу не на підвищенні податків для тих, хто їх реально сплачує, а не боротьбу з корупцією, контрабандою, реформі митної сфери, боротьбі із сірими фінансовими ринками.

Одним із реальних механізмів реалізації даного завдання виступає *запровадження штучного інтелекту* в програми інвестування для військових. Це сприятиме: автоматизації процесів оформлення іпотечних кредитів; мінімізації корупційних ризиків, особливо на стадії розгляду банками питання щодо оцінки фінансового стану іпотекодавця; покращенню та уніфікації системи оцінки ризиків і підбір персоналізованих програм для кожного військового; автоматизації прогнозування зменшення класу клієнта і надання рекомендацій щодо упереджувального корегування його фінансового стану з метою недопущення протермінувань за виплатами.

Адже фактично, сіра економіка оперує значними фінансовими потоками, які можуть і мають бути спрямовані на розвиток держави. Погрози чиновників щодо посилення ролі правоохоронних органів щодо тих, хто справно платить податки є недалекоглядним, адже ці потоги мають спрямовуватись на сіру та чорну економіку, які фактично і знеструлюють як грошовий потік, так і знесилюють фінансово-економічно та кредитну сфери.

Право виступає одним із важливих компонентів для формування фундаменту для залучення інвестицій в тому числі і для реінвестування у сфері іпотечного кредитування. Важливим є формування системних інституційних інвесторів, які мають стати ключовим суб'єктом реалізації економічної стратегії, зокрема в частині підвищення ефективності іпотечного кредитування військових.

Окремо наголошено на тому, що при дослідженні теми іпотечного кредитування автори мають зважати не лише на підручники та наукові розвідки інших теоретиків, підготовлені в довоєнні часи, а й спробувати реально вивчити явище безпосередньо, дослідити його зміст та встановити зв'язки із його формою. Адже саме на це і має бути спрямована правова наука як система знань, що пояснює, яким чином позитивне право уможливує реалізацію природних прав людини.

ЛІТЕРАТУРА

1. Ліпкан В. А. Державна ідентичність: новий термін політичної та правової науки. *Регіональні студії*. 2024. № 38.
2. Ліпкан В. А. Політичні засади геостратегії сучасної Української Держави. *монографія*. Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2024. 830 с.
3. Вольний В. І. Внесок С. С. Дністрянського в розбудову української державності. *Історія освіти, науки і культури в етапах, напрямках, школах, іменах* : матеріали VII наук. конф. молодих вчених (Київ, 20–21 трав. 1996 р.). Київ, 1996. С. 24–26.
4. Рафальський О. О. Консолідація українського суспільства: етнополітичний вимір. Київ : Інститут політичних і етнонаціональних досліджень ім. І. Ф. Кураса НАН України, 2018. 400 с.
5. Пересунько Т. Культурна дипломатія Симона Петлюри: «Щедрик» проти «руського мира». Місія Капели Олександра Кошиця (1919–1924). Київ : АртЕк, 2019. 312 с.
6. Діордіца І. В. Кібербезпекова політика України: стан та пріоритетні напрями реалізації: *монографія*. Запоріжжя: Видавничий дім «Гельветика», 2018. 548 с.
7. Ліпкан О. С. Вплив сучасного сценарного мистецтва на формування суспільної свідомості. URL: <https://www.lipkan.com/vpliv-suchasnogo-stsenarnogo-mistetstva-na-formuvannya-suspilnoi-svidomosti/>.
8. Рябчук М. Долання амбівалентності. Дихотомія української національної ідентичності – Історичні причини та політичні наслідки. Київ : ІПіЕНД ім. І. Ф. Кураса НАН України, 2019. 252 с.
9. Ліпкан В. А. Стратегема: політичний зміст поняття. *Актуальні проблеми національного законодавства*: збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції, м. Кропивницький, 25 квітня 2024 року. Частина 1. Кропивницький, 2024. С. 41–45.
10. Шимон П. Дрібних мрій не буває. Про сміливість, увагу та становлення сучасного Ізраїлю / Шимон Перес: пер. з англ. Н. Мочало-вої. Київ : Форс Україна, 2023. 272 с. + 16 стор. вклад.
11. Майданик Р. А. Правова природа інституту іпотеки. *Юридичний вісник*. 2009. № 1. С. 3–38.
12. Ходико Ю. Правова природа іпотечного правовідношення. *Вісник Національної академії правових наук України*. 2011. № 2. С. 96–101.
13. Виконавці грантових проектів міжнародних партнерів підлягають бронюванню на 100%. URL: <https://sud.ua/uk/news/publication/302770-ispolniteli-grantovykh-proektov-mezhdunarodnykh-partnerov-podlezhat-bronirovaniyu-na-100>
14. Уряд змінив умови іпотечної програми «ЄОселя». URL: <https://forbes.ua/news/uryad-zminiv-umovi-ipotechnoi-programi-eoselya-20082024-23132>

15. З жовтня в Україні почне працювати «Доступна іпотека»: хто і на яких умовах зможе скористатися. URL: <https://www.slovoidilo.ua/2022/08/02/povyna/suspilstvo/zhovtnya-ukrayini-pochne-pracyuvaty-dostupna-ipoteka-xto-yakux-umovax-zmozhe-skorystatysya> (2 серпня 2022 року).
16. Журавльова Т. О. Іпотечне кредитування в Україні – реалії сьогодення. *Агроевіт*. 2019. № 22. С. 42–47.
17. Особливість. Словник української мови: в 11 томах. Том 5, 1974. С. 779.
18. Афанасьєв А. О. Гроші та кредит: конспект лекцій Харків : Вид. ХНЕУ, 2006. 179 с.
19. Тимочко Н. О. Економічна історія України: *навч. посіб.* Київ : КНЕУ, 2005. 204 с.
20. Мочерний С. В. Економічний словник довідник. Київ : Феміна, 1995. 368 с.
21. Михайловська І. М., Ларіонова К. Л. Гроші та кредит: *навч. посібник*. Львів : Новий Світ, 2006. 431 с.
22. Лагутін В. Д. Кредитування: теорія і практика: *навч. посібник*. Київ : Видавництво "Знання", 2002. 215 с.
23. Дем'яненко М. Я. Проблеми іпотеки сільськогосподарських земель. *Економіка АПК*. 2003. № 2. С. 98–104.
24. Великий тлумачний словник сучасної української мови / гол. ред. В.Т. Бусел. Київ : Ірпінь, ВТФ, Перун, 2005. 1728 с.
25. Лютий І. О., Савич В. І., Калівошко О. М. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: *монографія*. Київ : Центр учбової літератури, 2009. 548 с.
26. Про іпотеку : Закон України. *Відомості Верховної Ради України*, 2003, № 38, ст. 313.
27. По популярній державній програмі "єОселя" – затримки фінансування. В чому причини. URL: [https://delo.ua/realty/po-populyarnii-derzhavnii-programi-jeoselya-zatrimki-finansuvannya-v-chomu-prichini-437281/](https://delo.ua/realty/po-populyarnii-derzhavnii-programi-jeoselya-zatrimki-finansuvannya-v-chomu-prichini) (09 жовтня 2024 року).
28. Більш як половина покупців житла за програмою "єОселя" обирають квартири з ремонтом від забудовника. URL: <https://delo.ua/realty/popad-polovina-pokupciv-zitla-za-programoyu-jeoselya-obirayut-kvartiri-z-remontom-vid-zabudovnika-437416/> (12 жовтня 2024 року).
29. Дмітрієва О. "єОселя": 5 основних змін в державній іпотечній програмі. URL: <https://globusbank.com.ua/ua/ieoselia-5-osnovnykh-zmin-v-derzhavnii-ipotechnii.html>
30. Доступна іпотека? URL: https://tascombank.ua/you/credits/dostupna_ipoteka_7
31. Пікус Р. В. Каганець В. В. Іпотечне кредитування в розвинених економіках: сучасний стан, погляду перспективу. Інвестиції: практика та досвід. 2024. № 2. С. 160–167. DOI: 10.32702/23066814.2024.2.160.
32. Просов В. М. Іпотечне кредитування в Україні: передумови та сучасний стан. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія»*. Серія «Економіка» : науковий журнал. Острог : Вид-во НаУОА, березень 2019. № 12(40). С. 24–34. DOI: 10.25264/2311-5149-2019-12(40)-24-34.
33. Ліпкан А. В. Вплив неоекономіки на реалізації муніципальної реформи. URL: <https://www.lipkan.com/vpliv-neoekonomiki-na-realizatsiyu-munitsipalnoyi-reformi/>
34. Кухарєв О. Є. Особливості спадкування прав на майно обтяжене іпотекою. *Проблеми законності*. 2022. Вип. 156. С. 6–16. doi: 10.21564/2414-990X.156.251057.
35. Бойко В., Шевченко В. Іпотека як спосіб забезпечення зобов'язань: теорія і практика. *Слово національної школи суддів*. № 1 (6). 2014. С. 66–74.
36. Чабан О. М. Особливості іпотеки нерухомості, право користування якою мають діти. *Науковий вісник Львівського торговельно-економічного університету*. Серія юридична. Зб. Наук. праць. Львів : Видавництво "Растр – 7", 2016. Вип. № 3. С. 276–281.