

Студент 4 курсу  
факультету обліку і аудиту ХНЕУ

## **ОРГАНІЗАЦІЯ ТА ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ОБЛІКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ**

*Анотація. Розглянуто облік іпотечного кредитування, притаманні цій галузі проблеми та шляхи їх вирішення.*

*Аннотация. Рассмотрены учет ипотечного кредитования, присущие данной отрасли проблемы, а также пути их решения.*

*Annotation. Record mortgage lending, the inherent problems of the industry and ways of its solution are considered.*

*Ключові слова: іпотека, кредит, план рахунків, іпотечне кредитування.*

Основною метою створення національної системи іпотечного кредитування є формування ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу. Застосування сучасних фінансових інструментів дає змогу розраховувати на вдосконалення системи іпотечного кредитування, що дасть змогу поступово знизити вартість іпотечних кредитів для населення та суб'єктів господарювання, а також збільшити строки кредитування. Іпотечне кредитування є одним із суттєвих важелів керування економікою країни, що обумовлює актуальність поширеного використання іпотеки в структурі банківських послуг. Незважаючи на недосконалу законодавчу базу, останнім часом обсяг іпотечних кредитів у кредитному портфелі банківських установ має стійку тенденцію до зростання. Через це актуальними стають проблеми, пов'язані з обліком іпотечного кредитування.

Актуальність дослідження даної проблеми обумовлює широке відображення її у науковій економічній літературі. Результати досліджень проблем іпотечного кредитування зазначені в наукових працях О. Євтуха, С. Тігіпко, О. Кірєєва, О. М'якишевської, О. Мартинів, І. Павлової, Н. Грищук, С. Кручок, Н. Задарей, С. Башлая та ін.

Метою даної статті є безпосереднє дослідження проблем у сфері обліку іпотечного кредитування, а також пошук їх вирішення.

Завдання дослідження – вивчення методик, які використовуються в процесі іпотечного кредитування, дослідження перспектив та проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні, розгляд можливих шляхів подолання таких проблем.

Об'єкт дослідження становить іпотечне кредитування в Україні.

Предметом дослідження є облік операцій іпотечного кредитування в установі банку.

Обсяг іпотечних кредитів у докризовий період у кредитному портфелі банківських установ мав стійку тенденцію до зростання. У кризовий період більшість програм іпотечного кредитування були призупинені, але на сьогоднішній день іпотечне кредитування активно відновлюється найбільшими банками України. Незважаючи на те що проблемам іпотечного кредитування за останні роки була присвячена достатньо велика кількість наукових робіт, до проблем саме обліку такої операції зверталися дуже рідко. Здебільшого, всі публікації стосуються економічного змісту іпотеки та правового регулювання іпотечного кредитування та іпотечних ринків в Україні. Тому основною метою статті є аналіз стану та перспектив безпосередньо обліку операцій з іпотечного кредитування [1].

Іпотечний кредит – правовідносина, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування зі встановленням іпотеки.

Іпотека – 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 законом [2]. Вартість предмета іпотеки визначається за угодою сторін або шляхом експертної оцінки у випадках, установлених законом чи договором.

Фінансовий облік кредитних операцій банку, у тому числі іпотечного кредитування, здійснюється відповідно до Інструкції з бухгалтерського обліку кредитних, вкладних (депозитних) операцій та формування і використання резервів під кредитні ризики в банках України, затвердженої постановою Правління НБУ від 27.12.2007 р. № 48 [3]. У даній інструкції зазначено, що банк оцінює надані кредити, в тому числі і іпотечні, під час первісного визнання за справедливою вартістю, включаючи витрати на операцію, і відображає в бухгалтерському обліку відповідно як актив.

Для відображення в обліку операцій з надання іпотечних кредитів, нарахування і сплати відсотків за ними, нарахування резерву використовуються відповідні рахунки, визначені Інструкцією про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку банків України затвердженою постановою Правління НБУ від 17.06.2004 р. № 280 [4].

Відображення в бухгалтерському обліку нерухомого майна, що є предметом іпотеки, здійснюється за позабалансовими рахунками групи 952 "Іпотека" Плану рахунків бухгалтерського обліку банків України відповідно до обумовленого договором іпотеки чіткого та однозначного визначення предмета забезпечення та його цільового призначення. Для обліку предмета іпотеки використовуються рахунки: 9520 А "Земельні ділянки"; 9521 А "Нерухоме майно житлового призначення"; 9523 А "Інші об'єкти нерухомого майна". За дебетом рахунків проводяться суми вартості предмета іпотеки для забезпечення виконання зобов'язання боржника. За кредитом рахунків проводяться

законодавства України, набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки, визнання іпотечного договору недійсним, знищення (втрати) переданої в іпотеку будівлі (споруди), за умови невідновлення її іпотекодавцем, наявності інших підстав, передбачених законодавством України [2].

При оформленні іпотечного кредиту до документів, які є стандартними при оформленні кредитних операцій (кредитного договору та розпорядження на перерахування кредитних коштів) складається іпотечний договір. Іпотечний кредит реалізується під час виконання договору про іпотечний кредит, який повинен бути складений у письмовій формі і підлягає нотаріальному завірненню. Облік іпотечних договорів, як і договорів застави, ведеться на позабалансових рахунках групи 980 "Документи за розрахунковими операціями" у сумі 1 гривні, реєстрація договору відбувається за дебетом рахунку [2].

Визнані банком доходи від наданих іпотечних кредитів відображаються в бухгалтерському обліку із застосуванням принципу нарахування та відповідності згідно з прийнятою банком обліковою політикою. Разом з тим бухгалтерський облік нарахованих доходів здійснюється не рідше одного разу на місяць за кожною операцією (договором) окремо. Процентні доходи за кредитами, у тому числі й іпотечними, визнаються за рахунками процентних доходів за класом 6 із застосуванням методу ефективної ставки відсотка [5]. При цьому нарахування процентів за фінансовими інструментами здійснюється за номінальною процентною ставкою, що передбачена умовами договору (випуску), і відображається за рахунками з обліку нарахованих доходів і за класом 2, у якому містяться синтетичні рахунки для обліку нарахованих доходів за іпотечними кредитами.

Згідно з листом НБУ ввелися рахунки з обліку іпотечних кредитів, а саме: групи рахунків 208 "Іпотечні кредити, що надані суб'єктам господарювання", 212 "Іпотечні кредити, що надані органам державної влади", 213 "Іпотечні кредити, що надані органам місцевого самоврядування" та 223 "Іпотечні кредити, що надані фізичним особам". Відповідно були введені рахунки, на яких відображаються процентні доходи за іпотечними кредитами, а саме: 6029 "Процентні доходи за іпотечними кредитами, що надані суб'єктам господарювання", 6033 "Процентні доходи за іпотечними кредитами, що надані органам місцевого самоврядування", 6046 "Процентні доходи за іпотечними кредитами, що надані фізичним особам" [6].

На дату здійснення операції з іпотечного кредитування у банку виникає зобов'язання з кредитування, яке він відображає на позабалансовому рахунку таким чином:

Дебет: Рахунки для обліку наданих зобов'язань з кредитування;

Кредит: Контррахунок – на суму зобов'язань за цим договором.

Зобов'язання з кредитування за позабалансовими рахунками можна не відображати, якщо на дату операції (у день виникнення в банку зобов'язання з кредитування) кредит надається в повній сумі.

Визнання зобов'язання з кредитування за позабалансовими рахунками здійснюється до часу його погашення, закінчення строку виконання або строку дії договору. Бухгалтер банку відображає списання відповідної суми зобов'язання з позабалансових рахунків такими бухгалтерськими проводками:

Дебет: Контррахунок;

Кредит: Рахунки для обліку наданих зобов'язань з кредитування [2].

Такі бухгалтерські проводки є основою ведення бухгалтерського обліку іпотечного кредитування. Однак використання запропонованих рахунків не є безперечно ефективним способом бухгалтерського обліку іпотечного кредитування. Адже кожна установа банку залежно від розмірів банку, об'ємів надання послуг іпотеки, кількості користувачів та кожного окремого випадку складання договору з іпотечного кредитування має свої особливості, які необхідно враховувати. Їх урахування може та покликане суттєво полегшити роботу з обліку для банку. Зокрема, одним із можливих напрямів доробки є більш детальне відображення в плані рахунків користувачів іпотечних кредитів, наприклад за метою їх отримання як для суб'єктів господарювання, так і для фізичних осіб. Крім того, одним із можливих вирішень проблеми недостатності деталізації бухгалтерських рахунків для відображення іпотечного кредитування є використання 8 класу рахунків в установі банку. Дане положення надає можливість керівництву банку самостійно обирати зручну для нього систему класифікації бухгалтерських рахунків. Одним із варіантів такої класифікації є класифікація рахунків за надійністю наданих іпотечних кредитів. Це обумовлено високим ступенем ризику даних операцій для банку, адже вони відносяться до кредитів із значними сумами та значними термінами погашення. У зв'язку з цим установа банку може класифікувати рахунки, використовуючи 8 клас, а також такі групи рахунків, як "Іпотечні кредити поточного погашення", "Іпотечні кредити під контролем", "Іпотечні кредити сумнівного погашення", "Іпотечні кредити, безнадійні за погашенням". Це лише один з можливих варіантів класифікації 8 класу рахунків задля зручності відображення в обліку іпотечних кредитів, кожна установа банку має змогу розробити власну класифікацію, виходячи із власних потреб [7].

Отже, можна зробити висновок, що на даному етапі одним із головних завдань розвитку іпотечного кредитування все ще залишається створення законодавчої бази, яка б відповідала прогресивним міжнародним стандартам і враховувала позитивний досвід запровадження відповідного законодавства в інших країнах. Крім того, важливим напрямком розвитку є надання установам банку достатньої самостійності задля розробки зручних для них механізмів обліку. Це дасть змогу створити належний клімат для розвитку іпотечного кредитування та його обліку.

Як напрямки подальших досліджень доцільно розглядати врахування міжнародного досвіду іпотечного кредитування та адаптування цього знання до умов, характерних для України, враховуючи обмежену платоспроможність населення, порівняно високу інфляцію, недовіру як з боку кредиторів та інвесторів, так і з боку позичальників іпотечних кредитів.

*Наук. керівн. Глебова Н. В.*

**Література:** 1. М'якишевська О. Іпотечні цінні папери – дієвий інструмент рефінансування діяльності кредитора / М'якишевська О. // Ринок цінних паперів України. – 2005. – № 5–6. – С. 41–45. 2. Про відображення в бухгалтерському обліку іпотечних кредитів : Лист НБУ від 25.01.2006 р. № 12-111/115-830 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.nau.ua>. 3. Інструкція з бухгалтерського обліку кредитних, вкладних (депозитних) операцій та формування і використання резервів під кредитні ризики в банках України, затверджена постановою Правління НБУ від 27.12.2007 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>. 4. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку банків України, затверджена постановою Правління НБУ № 280 від 17.06.2004 р. [Електронний ресурс].

– Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>. 5. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні : інформаційно-аналітичні матеріали / за заг. ред. канд. екон. наук Кіреєва О. І. – К. : Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104 с. 6. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати : Закон України від 19.06.2003 р. № 979 // ВВР. – 2004. – № 1. – С. 1–3. 7. Мартинів С. Іпотечне кредитування набирає обертів / Мартинів С. // Діловий вісник. – 2005. – № 3(130). – С. 12–14. 8. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898 // ВВР. – 2003. – № 38. – С. 313–314.