

*Запорожець Руслана Андрійовна,
здобувач наукової лабораторії з проблем досудового розслідування
Національної академії внутрішніх справ*

ШАХРАЙСТВО В ЖИТЛОВОМУ ІПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУВАННІ: РИЗИКИ ТА ПРИЧИНИ

Іпотечне кредитування відіграє важливу роль у функціонуванні механізму ринкової економіки. За умов стабільного розвитку національної економіки воно пом'якшує соціальні проблеми, у тому числі проблему зайнятості, створює умови для прискорення вирішення потреб населення у житлі, а також є важливим для підтримки макроекономічної стабільності. Крім позитивного впливу на фінансово- банківську систему та ринок житлової нерухомості, іпотечне кредитування позитивно позначається на розвитку реального сектора економіки: зупиняє спад виробництва в окремих галузях, дає можливість модернізувати виробництво,

прискорює темпи економічного розвитку країни. Розв'язання таких питань є актуальним для країн з трансформаційною економікою, до складу яких входить і Україна [1, с.119-120].

В умовах світової фінансової кризи житлове іпотечне кредитування стало сприйматись суспільством як достатньо ризикова операція. Тому на сьогодні актуальним є питання вивчення ризиків житлового іпотечного кредитування.

Більшість науковців традиційно звертають свою увагу на вивчення класичних банківських ризиків житлового іпотечного кредитування, зокрема таких як кредитний, ліквідності, процентний, валютний, операційно-технологічний, юридичний та ін. Однак такий специфічний різновид ризиків житлового іпотечного кредитування як ризик шахрайства залишається поза увагою [2].

Це можна пояснити тим, що загалом ринок іпотечного кредитування в Україні заходиться на шляху становлення. І хоча, за теперішньої економічної ситуації в державі, особливого «буму» житлового іпотечного кредитування не спостерігається, а кількість шахрайств у сфері житлової іпотеки є відносно невеликою, однак мінімальний прояв цього виду ризику може спричинити масову паніку серед населення та зменшити попит на купівлю житла у кредит.

Наочний приклад розгортання таких подій - знаменитий на всю країну випадок шахрайства з «Еліта-Центр».

Афера здійснювалася шляхом укладання з громадянами договорів з інвестиційно-будівельною компанією «Еліта-Центр» про пайову участь у будівництві будинків в різних районах Києва. Пропонована вартість квадратного метра житла складала від 3025 грн., при стовідсотковій сплаті вартості житла пропонувалась знижка до 3 %. Перший житловий будинок планувався до здачі у другому кварталі 2006 року. Низка фінансових структур пропонували кредити на житло, багато людей вкладали багаторічні заощадження, та позичені кошти.

Насправді будівництво квартир не велося і шахраї укладали договори подвійного, а іноді й потрійного продажу тих самих квартир в неіснуючих будинках. Правоохоронні органи стверджують, що загальна сума коштів отриманих шахраями таким чином сягнула 400 млн. гривень. Загалом було ошукано 1 759 осіб [3].

Зрозуміло, що після такої гучної афери настав період, коли серед населення поширилась тотальна недовіра до забудовників, що відобразилось на зменшенні кількості бажаючих купити житло у кредит на первинному ринку.

Однак, шахраями можуть бути не лише забудовники, а й самі позичальники, кредитори, оцінювачі, інколи позичальники у змові з працівниками банків. Це свідчить про те, що від фінансового шахрайства у сфері житлового іпотечного кредитування не застрахований ніхто.

Фінансове шахрайство - це здійснення протиправних дій у сфері грошового звернення шляхом обману, зловживання довірою і інших маніпуляцій з метою незаконного збагачення [4].

Загалом всі випадки фінансового шахрайства з житловою іпотекою можна розділити на два види за цілями здійснення:

шахрайство з метою отримання місця проживання, коли одержувач житлового іпотечного кредиту надає фальшиві відомості про свої доходи, борги та іншу неправдиву інформацію заради того, щоб купити будинок чи квартиру. Світова практика свідчить, що на такого роду шахрайства припадає близько 20% відомих випадків. При цьому позитивним для кредиторів є те, що, як правило, такі позичальники таки мають намір погасити кредит;

шахрайство з метою отримання прибутку - охоплює одразу декількох учасників фінансового ринку. Зазвичай, воно включає безліч кредитних операцій з декількома фінансовими установами (80% серед відомих випадків): оформлення відразу декількох кредитів одночасно, щоб банки не встигли зіставити дані анкет.

Американська практика виділяє кілька видів класичного шахрайства у сфері житлової іпотеки [5]:

- завищення вартості майна;
- підставні покупці; підроблені
- посвідчення особи; шахрайство
- в оцінці застави; фіктивний
- початковий внесок; обман
- інвесторів нерухомості.

В Україні на сьогодні зафіксовані наступні види фінансового шахрайства у сфері житлового іпотечного кредитування [5]:

підробка документів на одержання житлових іпотечних кредитів за змовою між працівником банку та позичальником: надання неправдивої інформації; завищена оцінка платоспроможності; приховування правдивих відомостей; фабрикації об'єктів застави;

оформлення іпотечних кредитних договорів на підставних осіб та ін. Зауважимо, що факти наявності вище зазначених видів шахрайств на українському іпотечному ринку стали проявлятися у період нестабільності вітчизняної економіки, який характеризується масовим неповерненням іпотечних кредитів. Вияснення причин, по яким проблемні позичальники не сплачували за своїми зобов'язаннями, в ряді випадків привело до розкриття великої кількості шахрайств, які застосовувались при видачі житлових іпотечних кредитів до настання кризи, та закінчились численними судовими справами сьогодення.

Однак, сьогодні в Україні не ведеться детальної статистики злочинів у банківській сфері, в тому числі вона відсутня і в сфері житлового іпотечного кредитування. Також відсутня система надання інформації банками про спроби та факти шахрайства. Таким злочинам (в силу їх заплутаності, специфічності понять, правової бази тощо) приділяється недостатньо уваги правоохоронних органів. Крім того, й самі банки не зацікавлені в афішуванні наявності такого роду злочинів, так як поширення цієї інформації у суспільстві може зіпсувати їхню репутацію серед населення та знизити довіру до всієї банківської системи загалом.

Отже, і банкам, і позичальникам слід пам'ятати про існування ризику шахрайства в житловому іпотечному кредитуванні та зважати на нього, адже постраждалим може виявитись як кредитор, так і позичальник.

Для запобігання ризику шахрайства в житловому іпотечному кредитуванні на національному рівні повинен бути створений інститут фінансового омбудсмена [5], який відсутній в Україні. Фінансові омбудсмени розслідують факти наявності таких видів злочинів та виносять рішення у статусі рекомендацій для учасників спору.

Отже, перспективи розвитку ринку іпотеки в Україні значно залежать від економічного зростання, стабільності цін та обмінного курсу національної валюти, удосконалення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості. Іпотечне кредитування - це надійний і вивірний спосіб залучення приватних інвестицій іноземних та вітчизняних інвесторів. Лише надійні гарантії, зокрема застава нерухомості та емісія на її основі іпотечних цінних паперів, дозволять мобілізувати

в значних масштабах заощадження населення і спрямовувати їх на інвестування перспективних секторів економіки. Лише в такому разі в Україні можлива поява зарубіжних портфельних інвесторів, які, через придбання іпотечних цінних паперів, здійснюватимуть інвестування української економіки.

Список використаних джерел:

1. Завидівська О.І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки / О.І. Завидівська //Регіональна економіка 2011, №3. - с. 114-122.

2. Завидівська О. Ризик шахрайства в житловому іпотечному кредитуванні/

О. Завидівська// НАУКОВИЙ КЛУБ <^ОРНШ>[Електронний ресурс]. - Режим доступу:

http://sophus.at.Ua/publ/2011_n_15_16_kampodilsk/section_4_2011_n_15_16/rizik_shakhrajstva_v_zhitlovomu_ipotechnomu_kredituvanni/6-1-0-106

3. Веб-сторінка «Вікіпедія. Афера «Еліта-Центр»» // [Електронний ресурс]. - Режим доступу:

<http://uk.wikipedia.org> - офіційний сайт «Вікіпедія. Вільна енциклопедія».

4. Кримінальний кодекс України від 05 квітня 2001 року № 2341-III // [Електронний ресурс]. - Режим доступу:

www.zakon.rada.gov.ua. - офіційний сайт Верховної ради України.

5. Бортников Г.П. Риск шахрайства в іпотечному кредитуванні: причини, форми і запобігання / Г.П. Бортников // [Електронний ресурс]. - Режим доступу:

http://www.reglament.net/bank/mng/2008_6/get_artide.htm?id=526.