

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ЮРИДИЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

Кафедра адміністративного права та судочинства

**МІЖДИСЦИПЛІНАРНА КУРСОВА РОБОТА
З НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ: «ФІНАНСОВЕ ПРАВО»
НА ТЕМУ: «Правове регулювання іпотечного
кредитування та рефінансування »**

Студентка групи: ПР - 35

Задорожна Вікторія

Керівник: к.ю.н., доц. Ментух Н.Ф.

Національна шкала _____

Кількість балів: _____ Оцінка:
ECTS__

Члени комісії _____

(підпис) (прізвище та ініціали)

Тернопіль - 2026

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	6
1.1. Поняття, ознаки та юридична природа іпотеки як виду застави	6
1.2. Генезис та сучасний стан законодавства України про іпотеку	8
1.3. Суб'єкти та об'єкти іпотечних правовідносин у фінансовому секторі ..	10
Висновок.....	11
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНИХ ПРОГРАМ В УКРАЇНІ	14
2.1. Порядок укладення, виконання та припинення іпотечного договору ..	14
2.2. Особливості державного регулювання пільгового кредитування (програма «ЄОселя»)	15
2.3. Захист прав суб'єктів іпотечних відносин в умовах воєнного та післявоєнного стану	17
Висновок.....	18
РОЗДІЛ 3. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РЕФІНАНСУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ АКТИВІВ	20
3.1. Поняття та фінансово-правове значення рефінансування іпотеки	20
3.2. Правовий статус ПрАТ «Укрфінжитло» у системі вторинного ринку іпотеки	23
3.3. Роль Національного банку України у регулюванні ліквідності іпотечного ринку	24
Висновок.....	25
ВИСНОВКИ	27
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	29

ВСТУП

Актуальність теми. Розбудова ефективної системи іпотечного кредитування є стратегічним пріоритетом фінансової політики України в контексті післявоєнного відновлення та забезпечення конституційного права громадян на житло. Станом на 2026 рік іпотека перестала бути суто банківським продуктом, перетворившись на складний фінансово-правовий механізм, де держава виступає не лише регулятором, а й активним учасником ринку через програми рефінансування та пільгового кредитування.

Складність правового регулювання іпотечних відносин зумовлена їх комплексним характером. З одного боку, іпотека базується на засадах цивільного права як вид забезпечення зобов'язань, з іншого — вона є об'єктом прискіпливого фінансово-правового регулювання, оскільки безпосередньо впливає на грошово-кредитну стабільність держави та ліквідність банківської системи [1, с. 88]. Запровадження масштабних програм, таких як «ЄОселя», інтегрованих у цифрову екосистему «Дія», вимагає переосмислення традиційних підходів до укладення іпотечних договорів та контролю за цільовим використанням коштів [5].

Питання рефінансування іпотеки набуває особливої гостроти у 2024–2026 роках. Обмеженість внутрішніх ресурсів банків та необхідність утримання низьких відсоткових ставок зумовили потребу у створенні вторинного ринку іпотечних активів. Ключову роль у цьому процесі відіграє ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» (Укрфінжитло), чий правовий статус та механізми взаємодії з комерційними банками потребують ґрунтовного наукового аналізу з метою мінімізації корупційних ризиків та фінансових втрат держави [6, с. 112].

Стан наукової розробки теми. Проблеми іпотеки та її фінансового забезпечення досліджували такі вчені, як М. О. Кучерявенко, Л. К. Воронова, О. П. Орлюк, Н. М. Рудик. Проте динамічні зміни законодавства

у 2025–2026 роках, зокрема щодо особливостей обігу іпотечних облігацій та правових режимів іпотеки в умовах відновлення, створюють необхідність для нового етапу досліджень. На сучасному етапі розвитку фінансово-правової науки значна увага приділяється проблемам функціонування іпотечного ринку в умовах економічної нестабільності та післявоєнного відновлення України. Так, В. В. Коваленко акцентує увагу на тому, що ефективне іпотечне кредитування є необхідною передумовою забезпечення довгострокової ліквідності банківської системи та розвитку ринку нерухомості [12]. На думку І. О. Романенка, ключовою проблемою сучасного етапу залишається недостатня нормативна врегульованість механізмів рефінансування іпотечних активів та низький рівень розвитку вторинного ринку іпотеки [14].

Окрему увагу науковці приділяють державним програмам пільгового кредитування. Зокрема, О. І. Мельник зазначає, що програма «ЄОселя» стала важливим інструментом соціальної політики держави, проте її реалізація значною мірою залежить від стабільності бюджетного фінансування [13]. Водночас Т. С. Смовженко підкреслює необхідність посилення контролю Національного банку України за ризиками іпотечного кредитування в умовах зростання державної участі у фінансовому секторі [15].

Аналіз сучасної наукової літератури свідчить про відсутність єдиного підходу до визначення меж державного втручання у сферу іпотечного кредитування. Це зумовлює необхідність комплексного дослідження правового регулювання іпотеки та рефінансування з урахуванням сучасних економічних і соціальних викликів.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у сфері іпотечного кредитування та в процесі формування механізмів рефінансування іпотечних активів.

Предметом дослідження є норми чинного законодавства (зокрема фінансового, банківського та цивільного), що регулюють порядок надання іпотечних кредитів, діяльність суб'єктів рефінансування та державний контроль у цій царині.

Метою курсової роботи є здійснення системного аналізу правового регулювання іпотечного кредитування в Україні, дослідження механізмів рефінансування та розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення фінансового законодавства у цій сфері.

Методи дослідження. У роботі використано загальнонаукові та спеціальні методи: системно-структурний — для аналізу елементів іпотечних правовідносин; порівняльно-правовий — для зіставлення загальних та пільгових умов кредитування; формально-логічний — при тлумаченні норм законодавства України.

Завдання дослідження:

1.Розкрити правову природу іпотеки як інструменту фінансового ринку.

2.Проаналізувати нормативно-правову базу іпотечного кредитування станом на 2026 рік.

3.Дослідити особливості функціонування державної програми «ЄОселя».

4.Охарактеризувати правовий механізм рефінансування іпотечних кредитів через Укрфінжитло.

5.Визначити напрями підвищення ефективності правового регулювання вторинного ринку іпотеки

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1. Поняття, ознаки та юридична природа іпотеки як виду застави Юридична природа іпотеки в сучасній правовій доктрині України розглядається крізь призму її подвійної сутності: як речового права на чуже майно та як способу забезпечення виконання зобов'язань. Згідно з чинним законодавством, іпотека є специфічним видом застави, предметом якої є нерухоме майно, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, але за рахунок якого іпотекодержатель має право задовольнити свої вимоги у разі невиконання боржником основного зобов'язання [3]. Аналіз положень фінансового права дозволяє виділити наступні ключові ознаки іпотеки:

1. **Нерухомий характер об'єкта.** Об'єктом іпотеки можуть бути земельні ділянки, будівлі, споруди, квартири, а також об'єкти незавершеного будівництва та майнові права на них, що є особливо актуальним для ринку первинної нерухомості у 2026 році.

2. **Спеціальний порядок реєстрації.** На відміну від застави рухомого майна, іпотека підлягає обов'язковій державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що створює публічність обтяження та захищає права кредитора.

3. **Збереження права володіння за боржником.** Це визначальна риса, яка дозволяє іпотекодавцю використовувати житло за призначенням, водночас обмежуючи його право на розпорядження майном (продаж, дарування) без згоди банку.

4. **Акцесорний (додатковий) характер.** Іпотека не існує сама по собі; вона є похідною від основного зобов'язання (кредитного договору) і слідує за ним. Припинення кредитного договору автоматично тягне за собою право на припинення іпотеки [3]. У контексті фінансового права іпотека виконує не лише захисну, а й інвестиційну функцію. Вона виступає фундаментом для створення іпотечних активів, які згодом можуть бути

використані у процесах рефінансування та емісії іпотечних цінних паперів. Науковці зазначають, що правова природа іпотеки трансформувалася від простого засобу стягнення боргу до складного інструменту капіталізації ринку нерухомості [10]. Особливе значення має правовий режим іпотеки об'єктів, що будуються. Станом на 2026 рік законодавство остаточно закріпило механізм «спеціального майнового права», що дозволило іпотеці стати дієвим інструментом на первинному ринку, мінімізуючи ризики подвійного продажу нерухомості, які були поширені в минулому [7]. Таким чином, іпотека сьогодні — це багатогранний правовий інститут, що поєднує норми цивільного законодавства щодо власності та фінансово-правові норми щодо регулювання банківської діяльності та ринку капіталу. У науковій літературі тривають дискусії щодо визначення пріоритетності речово-правових чи зобов'язально-правових елементів в іпотеці. Зокрема, науковці наголошують, що іпотека як фінансовий інструмент характеризується властивістю слідування, що означає збереження чинності обтяження навіть у разі переходу права власності на предмет іпотеки до третьої особи. До ознак іпотеки, що визначають її правову природу, слід також віднести спеціалізацію (визначеність) предмета. Договір іпотеки повинен містити детальний опис нерухомості, що дозволяє її ідентифікувати серед іншого майна. У 2026 році це реалізується через обов'язкове зазначення кадастрового номера земельної ділянки або реєстраційного номера об'єкта нерухомості в Державному реєстрі. Іншою ознакою є нероздільність: іпотека поширюється на всю річ у цілому, а також на її приналежності. Крім того, існує переважне право кредитора: у разі банкрутства боржника, іпотекодержатель має пріоритетне право на отримання коштів від реалізації майна [4]. Фінансово-правовий аспект іпотеки проявляється в тому, що вона є базовим активом для банківського сектору. Справедлива оцінка предмета іпотеки є вимогою нормативів НБУ щодо капіталу банків. Таким чином, правове регулювання іпотеки виходить

за межі приватних відносин двох осіб і стає частиною публічного порядку забезпечення фінансової стабільності держави [11].

Аналіз сучасної юридичної періодики свідчить, що теоретико-правові засади іпотеки постійно переосмислюються. Зокрема, на сторінках «Юридичного вісника» О. М. Тимошенко [16] досліджує трансформацію правового статусу учасників іпотечного ринку під впливом нових економічних викликів. Своєю чергою, В. В. Коваленко у виданні «Фінанси України» [12] розглядає іпотеку не лише як цивільно-правовий інструмент забезпечення зобов'язань, але й як складний макроекономічний стабілізатор. Такі наукові дискусії у фахових виданнях підтверджують комплексний, міжгалузевий характер інституту іпотеки.

1.2. Генезис та сучасний стан законодавства України про іпотеку

Становлення правового регулювання іпотечних відносин в Україні пройшло складний шлях від запозичення норм радянського цивільного права до створення сучасної європейської моделі іпотечного ринку. Вивчення генезису цього законодавства дозволяє зрозуміти логіку сучасних реформ та ефективність існуючих правових механізмів. Першим етапом формування іпотечного права стало прийняття Закону України «Про заставу» у 1992 році, який заклав лише загальні підвалини використання майна як забезпечення. Проте справжній прорив відбувся у 2003 році з прийняттям Цивільного кодексу України та спеціального Закону України «Про іпотеку». Саме цей період науковці характеризують як етап інституціоналізації іпотеки, коли було чітко розмежовано заставу рухомого та нерухомого майна [3]. Сучасний стан законодавства (період 2024-2026 років) визначається трьома ключовими векторами. По-перше, це спеціальне регулювання в умовах воєнного стану та відновлення. Законодавство зазнало змін у частині захисту прав позичальників, чиє майно було знищене або пошкоджене. Зокрема, було впроваджено механізми призупинення нарахування відсотків та «прощення» боргу у визначених законом

випадках. По-друге, цифровізація правовідносин. Станом на 2026 рік правове поле повністю адаптовано під використання електронних іпотечних договорів. Інтеграція Державного реєстру речових прав із порталом «Дія» дозволила автоматизувати перевірку обтяжень. По-третє, гармонізація з Директивами ЄС. Україна імплементувала норми щодо розкриття повної вартості іпотечного кредиту та посилення захисту прав споживачів фінансових послуг [17]. Основними джерелами правового регулювання іпотеки на сучасному етапі є Конституція України, Цивільний кодекс України, Закон України «Про іпотеку», Закон України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб». Значну роль відіграють підзаконні акти Кабінету Міністрів України, зокрема Постанова № 856, яка фактично створила паралельний правовий режим для пільгової іпотеки «ЄОселя» [8]. Важливою рисою сучасного етапу є зміна ролі Національного банку України. Якщо раніше НБУ виступав лише регулятором банківського сектору, то у 2025-2026 роках його нормативно-правові акти щодо оцінки кредитних ризиків за іпотечними портфелями стали визначальними для доступності кредитів. Регуляторні вимоги до забезпечення (LTV-ratio) та стрес-тестування іпотечних активів сьогодні безпосередньо впливають на те, чи отримає громадянин кредит [9]. Таким чином, генезис іпотечного законодавства демонструє перехід від жорстких фіскальних інструментів до гнучких соціально орієнтованих механізмів, де держава бере на себе частину фінансових ризиків. Водночас сучасний стан іпотечного законодавства характеризується наявністю низки проблемних аспектів. Водночас сучасний стан іпотечного законодавства характеризується наявністю низки проблемних аспектів. Насамперед це стосується нестабільності нормативного регулювання, оскільки значна частина механізмів реалізації державних програм закріплюється не законами, а підзаконними актами Кабінету Міністрів України та

нормативними документами НБУ. Така ситуація створює ризики частих змін умов кредитування та правової невизначеності для учасників ринку.

Крім того, у науковій літературі неодноразово підкреслюється проблема недостатнього розвитку механізмів сек'юритизації іпотечних активів. Український вторинний іпотечний ринок фактично перебуває на стадії становлення, що обмежує можливості банків щодо залучення додаткових фінансових ресурсів [21]. У порівнянні з державами Європейського Союзу, в Україні досі відсутня достатньо ефективна система обігу іпотечних цінних паперів, що негативно впливає на доступність довгострокового кредитування.

Додатковою проблемою є високий рівень кредитних ризиків, пов'язаних із воєнним станом. Руйнування житлового фонду, вимушене переміщення населення та зниження платоспроможності громадян зумовлюють необхідність постійного коригування державної політики у сфері іпотеки. Саме тому сучасне фінансове право дедалі більше орієнтується не лише на захист кредитора, а й на забезпечення соціальної функції іпотечного кредитування

1.3. Суб'єкти та об'єкти іпотечних правовідносин у фінансовому секторі. Правова структура іпотечних відносин визначається їх суб'єктним складом та специфікою об'єктів, які виступають забезпеченням. У фінансовому секторі станом на 2026 рік коло суб'єктів значно розширилося за рахунок активної участі державних агентств та спеціалізованих фінансових установ. Суб'єктами іпотечних правовідносин виступають: іпотекодержатель (кредитор) — банк або інша фінансова установа, що надала кредит. У контексті сучасних реалій особливим суб'єктом часто виступає ПрАТ «Укрфінжитло», яке в межах програм рефінансування може набувати прав за іпотечними договорами [15]. Наступним суб'єктом є іпотекодавець (боржник або майновий поручитель) — особа, яка передає

нерухомість у заставу. Третім суб'єктом є держава в особі регуляторів (Мінфін та НБУ), які встановлюють нормативи резервування та вимоги до оцінки об'єктів. Згідно із законодавством, об'єктом іпотеки може бути нерухоме майно, яке є нерухомим за своєю природою, або майно, яке закон прирівнює до нерухомого. У 2026 році структура об'єктів включає традиційну нерухомість (житлові будинки, квартири), об'єкти незавершеного будівництва та спеціальне майнове право на об'єкт нерухомості. Завдяки реєстрації цього права в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва, банк може видавати іпотеку на квартиру в будинку, який ще тільки зводиться, з мінімальними юридичними ризиками [7]. Фінансово-правовий статус об'єктів іпотеки вимагає їх обов'язкової незалежної оцінки. У 2026 році НБУ висуває жорсткі вимоги до суб'єктів оціночної діяльності, оскільки від точності визначення ринкової вартості об'єкта залежить стабільність банківського портфеля. Крім того, обов'язковим елементом іпотечних відносин є страхування предмета іпотеки, що виступає додатковим фінансовим гарантом для кредитора. Особливе місце у системі суб'єктів посідають майнові поручителі. На відміну від основного боржника, майновий поручитель не несе відповідальності за кредитним договором у повному обсязі, а лише в межах вартості переданого в іпотеку майна. Це створює специфічний фінансово-правовий зв'язок, де банк у разі дефолту має право звернути стягнення на майно третьої особи. У 2026 році судова практика чітко розмежовує ці поняття, вказуючи на неможливість стягнення інших коштів з поручителя, окрім реалізації предмета іпотеки.

Висновок

Іпотека в сучасному фінансовому праві України виступає не лише способом забезпечення виконання зобов'язань, а й важливим інструментом функціонування фінансового ринку. Її юридична природа має комплексний характер, поєднуючи в собі як речово-правові, так і фінансово-правові

елементи. Законодавство України про іпотеку пройшло шлях суттєвої трансформації, адаптуючись до європейських стандартів через цифровізацію реєстрів та впровадження спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва. Разом із тим, сучасними проблемами іпотечного ринку залишаються недостатній розвиток вторинного ринку іпотечних активів, високий рівень кредитних ризиків та необхідність забезпечення справедливого балансу між інтересами кредитора і позичальника. У підсумку до першого розділу варто зазначити, що юридична природа іпотеки є комплексною, поєднуючи речово-правові та зобов'язально-правові елементи, і на сьогодні еволюціонувала від простого інструменту стягнення боргу до складного макроекономічного стабілізатора та інструменту капіталізації ринку. Ключовими ознаками іпотеки визначено нерухомий характер об'єкта, обов'язковість спеціальної державної реєстрації, збереження права володіння за боржником та її похідний (акцесорний) характер від основного кредитного зобов'язання. Аналіз генезису вітчизняного законодавства (від базового Закону «Про заставу» 1992 року до сучасного стану у 2024–2026 роках) демонструє перехід до європейської моделі. Цей сучасний етап характеризується трьома основними векторами: спеціальним регулюванням для захисту позичальників в умовах воєнного стану, повною цифровізацією процедур (зокрема, інтеграцією реєстрів із порталом «Дія») та імплементацією Директив ЄС щодо захисту споживачів. Суб'єктний склад іпотечних правовідносин суттєво розширився завдяки активній участі держави та спеціалізованих установ (як-от ПрАТ «Укрфінжитло»), а об'єктом кредитування тепер безпечно виступає не лише наявна нерухомість, а й «спеціальне майнове право» на об'єкти незавершеного будівництва, зареєстроване в ЄДЕССБ. Попри ці позитивні зрушення, розвиток ринку гальмується нестабільністю нормативної бази, слабким вторинним ринком

цінних паперів та високими воєнними ризиками, що вимагає постійного підтримання справедливого балансу між інтересами кредиторів і боржників

РОЗДІЛ 2. ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНИХ ПРОГРАМ В УКРАЇНІ

2.1. Порядок укладення, виконання та припинення іпотечного договору. Укладення іпотечного договору є складною юридичною процедурою, яка поєднує в собі норми цивільного процесу та вимоги банківського регулювання. Станом на 2026 рік цей процес суттєво трансформувався в бік цифровізації, що дозволило скоротити час на оформлення правочину, але водночас посилило вимоги до юридичної чистоти документів. Порядок укладення договору складається з декількох етапів. Перший етап — перевірка (Underwriting). Банк здійснює оцінку платоспроможності позичальника та юридичний аудит об'єкта нерухомості. Обов'язковою є автоматизована перевірка через реєстри судових рішень, щоб уникнути застави майна, що перебуває під арештом. Другий етап стосується форми договору. Договір іпотеки обов'язково укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню [2]. Нотаріус при посвідченні договору одночасно накладає заборону на відчуження предмета іпотеки, що фіксується у Державному реєстрі речових прав. Згідно зі ст. 5 ЗУ «Про іпотеку», договір має містити опис предмета, посилання на основне зобов'язання, його розмір, строк виконання та ринкову вартість об'єкта застави. Виконання іпотечного договору передбачає дотримання боржником графіка платежів та належне утримання заставленого майна. Особливістю 2026 року є впровадження «смарт-контрактів» у банківських системах, які автоматично повідомляють регулятора та страхову компанію про зміну статусу виконання договору. Іпотекодавець зобов'язаний за свій рахунок страхувати предмет іпотеки на користь іпотекодержателя [17]. Припинення іпотеки відбувається у випадках повного виконання основного зобов'язання, реалізації предмета іпотеки, набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки або визнання іпотечного договору недійсним у судовому порядку. Важливою новелою 2025-2026 років є спрощена

процедура зняття обтяження. Після внесення останнього платежу банк в автоматичному режимі може ініціювати подачу запиту нотаріусу на зняття заборони відчуження. Це мінімізує людський фактор та ризики затягування процесу.

2.2. Особливості державного регулювання пільгового кредитування (програма «ЄОселя»). Державне регулювання іпотечного ринку у 2024-2026 роках характеризується переходом від ролі пасивного спостерігача до активного стимулятора попиту. Центральне місце у цьому процесі посідає програма «ЄОселя», яка реалізується відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України № 856. Правова природа цієї програми полягає у запровадженні механізму компенсації частини відсоткової ставки за рахунок бюджетних коштів, що дозволяє забезпечити кінцеву ставку для споживача на рівні 3% або 7% річних [8]. Юридичні особливості суб'єктного складу програми чітко диференційовані за правовим статусом позичальників. Пільгові категорії (ставка 3%) включають військовослужбовців за контрактом, правоохоронців, медиків, педагогів та науковців. Загальні категорії (ставка 7%) охоплюють ветеранів війни, внутрішньо переміщених осіб (ВПО) та громадян, які не мають власного житла. Важливою новелою 2026 року є можливість перегляду ставки у разі зміни соціального статусу позичальника [14]. Фінансово-правовий механізм реалізації програми «ЄОселя» інтегровано в екосистему «Дія», що змінює процедуру подання заявки з паперової на повністю цифрову. З точки зору фінансового права, виникає тристоронній правочин: між позичальником та банком, між банком та ПрАТ «Укрфінжитло» (генеральна угода про рефінансування) та між державою і ПрАТ «Укрфінжитло» (щодо управління бюджетними коштами). Нормативне регулювання встановлює жорсткі критерії до нерухомості. Діють обмеження щодо віку будинку та граничної вартості квадратного метра. Особливу увагу приділено майновим правам на об'єкти незавершеного

будівництва. Уряд розширив перелік забудовників, встановивши обов'язкову вимогу щодо реєстрації спеціального майнового права в ЄДЕССБ, що захищає позичальника ще на етапі зведення будинку [7].

Досліджуючи особливості державного регулювання пільгового кредитування, варто спиратися на актуальні публікації у фахових періодичних виданнях. Так, О. І. Мельник у статті для журналу «Економіка та держава» [13] здійснює ґрунтовний правовий аналіз державних програм пільгового іпотечного кредитування (зокрема «ЄОселя») в умовах післявоєнного відновлення. Доповнює цю проблематику І. О. Лютий в «Економічному часописі» [19], який наголошує, що державна політика у сфері житлового фінансування вимагає вдосконалення нормативно-правової бази для мінімізації корупційних ризиків при розподілі бюджетних коштів. Огляд цих наукових праць дозволяє більш об'єктивно оцінити ефективність чинних іпотечних програм.

Таким чином, програма «ЄОселя» є прикладом комплексного фінансово-правового інституту, де приватний інтерес громадянина поєднується з публічним інтересом держави. Проте залежність від бюджетних асигнувань створює певні юридичні ризики, пов'язані з можливістю затримки компенсаційних виплат, що вимагає детального прописання умов форс-мажору. Попри позитивні результати функціонування програми «ЄОселя», у практиці її реалізації виникають певні юридичні та фінансові проблеми. Однією з ключових є обмеженість бюджетного фінансування, що може призвести до затримок компенсації відсоткових ставок банкам-партнерам. У таких умовах виникає ризик скорочення обсягів кредитування або посилення вимог до позичальників.

Також дискусійним залишається питання рівності доступу до програми. Науковці звертають увагу, що окремі категорії населення фактично позбавлені можливості отримання пільгового кредиту через високі вимоги до офіційного доходу та значний початковий внесок [13]. Це

свідчить про необхідність удосконалення критеріїв оцінки платоспроможності громадян та запровадження додаткових механізмів державних гарантій.

Крім того, важливою проблемою є правовий режим житла на первинному ринку. Незважаючи на цифровізацію процедур та використання спеціального майнового права, ризики недобудови об'єктів нерухомості повністю не усунуті. У зв'язку з цим доцільним є посилення державного контролю за забудовниками, які беруть участь у програмі «Оселя».

2.3. Захист прав суб'єктів іпотечних відносин в умовах воєнного та післявоєнного стану. Правовий режим воєнного стану вніс суттєві корективи у класичну доктрину іпотечного права, змістивши акцент з безумовного захисту прав кредитора на соціальний захист боржника. Станом на 2026 рік в Україні сформувалася багаторівнева система захисту прав суб'єктів іпотечних відносин. Ключовим інструментом став мораторій на стягнення майна. Заборона на звернення стягнення діє, якщо об'єкт нерухомості є основним місцем проживання позичальника. Такий мораторій продовжує діяти для територій, що перебували в зоні бойових дій або під тимчасовою окупацією [3]. У 2025-2026 роках законодавство остаточно врегулювало ситуацію зі знищеним та пошкодженим майном. Позичальник має право подати заяву про призупинення виплат за кредитом, якщо майно знищене. Банк отримує право на майбутню компенсацію від держави. У разі, якщо знищена квартира була єдиним житлом сім'ї, передбачена процедура повного списання боргу [13]. Аналіз судової практики свідчить про посилення вимог до банків щодо дотримання процедури реструктуризації. Суди часто стають на бік позичальників у спорах про правомірність нарахування штрафів в період дії форс-мажорних обставин. Визнається право позичальника на зміну умов договору як

обов'язкової пропозиції фінансової установи перед початком стягнення. Завдяки інтеграції з Державним реєстром майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, процес доведення підстави для пільги став автоматизованим. Водночас фінансове право захищає і кредитора через державні гарантії, не допускаючи масових банкрутств фінансових установ [11]. Додатковим механізмом захисту у 2026 році є процедура реструктуризації боргу за рішенням суду, якщо фінансовий стан погіршився через бойові дії. Законодавство забороняє примусове виселення сімей з дітьми у нікуди; держава або банк зобов'язані надати житло з фонду тимчасового проживання.

Висновок

Сучасний правовий механізм реалізації іпотечних програм свідчить про активне зростання ролі держави у сфері житлового кредитування. Іпотечний договір сьогодні поєднує елементи приватноправового регулювання та публічно-правового контролю. Визначальне значення для ринку має державна програма «ЄОселя», яка стала дієвим інструментом забезпечення громадян доступним житлом. Однак її реалізація виявляє низку проблем, зокрема залежність від бюджетного фінансування та високі вимоги до платоспроможності позичальників. В умовах воєнного та післявоєнного стану держава суттєво посилила механізми захисту прав боржників, проте фінансове право вимагає постійного балансування, щоб ці заходи не призвели до дестабілізації банківської системи України. Підсумовуючи другий розділ, слід наголосити, що правовий механізм реалізації іпотечних програм в Україні зазнав докорінної трансформації в бік цифровізації та посилення соціальної функції держави. Порядок укладення, виконання та припинення іпотечного договору сьогодні включає обов'язковий автоматизований андерайтинг, використання «смарт-контрактів» для моніторингу платежів та спрощену процедуру зняття обтяжень. При цьому зберігаються суворі вимоги до письмової форми,

нотаріального посвідчення та розкриття повної вартості кредиту за стандартами ЄС. Центральним інструментом державного стимулювання стала програма пільгового кредитування «єОселя», яка юридично є тристороннім механізмом із компенсацією відсоткових ставок (до 3% або 7%) за рахунок бюджету. Хоча інтеграція програми в екосистему «Дія» зробила її доступною, вона має вразливості: залежність від стабільності бюджетних асигнувань, нерівний доступ через вимоги до "білих" доходів та залишкові ризики недобудови на первинному ринку. В умовах воєнного та післявоєнного стану держава запровадила безпрецедентні заходи захисту суб'єктів іпотечних відносин: діє мораторій на стягнення єдиного житла, механізми призупинення виплат і повного списання боргів за знищене майно (через Реєстр пошкодженого майна), а також заборона на примусове виселення сімей з дітьми без надання тимчасового житла. Головним викликом на цьому етапі залишається пошук компромісу між соціальним захистом постраждалого населення та недопущенням масових банкрутств банківських установ.

РОЗДІЛ 3. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РЕФІНАНСУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ АКТИВІВ

3.1. Поняття та фінансово-правове значення рефінансування іпотеки. Рефінансування іпотеки у фінансовому праві розглядається як багатоаспектний механізм відновлення ліквідності банківської системи шляхом залучення додаткових грошових ресурсів під заставу вже виданих іпотечних кредитів [10, с. 215]. Як зазначають дослідники у фахових виданнях, зокрема В. В. Коваленко, рефінансування формує вторинний ринок іпотечного капіталу, що є необхідною умовою для існування довгострокового кредитування [12, с. 46]. Безперервність цього процесу дозволяє банкам не чекати десятиліттями на повернення коштів від позичальника, а отримувати ресурс для нових кредитів у короткостроковій перспективі. Юридична сутність рефінансування полягає у відступленні права вимоги за іпотечними договорами або випуску цінних паперів, забезпечених іпотекою [17, с. 340]. Цей процес виконує три критичні функції:

1. **Забезпечення безперебійного кредитування:** банки отримують «живі» кошти через викуп їхніх кредитних портфелів, що відповідає завданням банківської діяльності [4].

2. **Трансформація строків:** нівелюється розрив ліквідності між «короткими» депозитами та «довгими» іпотечними зобов'язаннями [14, с. 90].

3. **Зниження вартості ресурсів:** завдяки використанню державного капіталу відсоткові ставки залишаються на пільговому рівні [22, с. 15].

Фінансово-правове значення рефінансування станом на 2026 рік визначається його роллю у макроекономічній стабілізації. У процесі рефінансування відбувається сек'юритизація активів, перетворення іпотечних кредитів у високоліквідні фінансові інструменти [21, с. 55]. Правове регулювання цього процесу базується на нормах Закону України

«Про іпотечні облігації» [6]. Важливою ознакою рефінансування є посилений державний контроль за цільовим використанням коштів. НБУ встановлює правила «чистоти» іпотечного портфеля. Право на участь у вторинному ринку мають лише ті банки, чії договори відповідають стандартам прозорості [16, с. 105].

Здійснюючи дослідження правового регулювання рефінансування іпотечних активів, критично важливим є аналіз сучасних фахових періодичних видань за 2024–2026 роки, оскільки саме в науковій періодиці найшвидше відображаються динамічні зміни фінансового законодавства.

Так, на шпальтах журналу *«Фінанси України»* В. В. Коваленко [12] ґрунтовно досліджує макроекономічні ризики іпотеки, наголошуючи на необхідності формування вторинного ринку капіталу. Цю думку продовжує В. І. Міщенко у виданні *«Банківська справа»* [21], який акцентує увагу на сек'юритизації активів як безальтернативному інструменті залучення коштів в умовах післявоєнного відновлення.

Правові аспекти здешевлення іпотечних ресурсів стали предметом гострих дискусій у публікаціях І. О. Романенка (*«Право та інновації»*) [14] та А. С. Васильченка (*«Юридична наука»*) [22]. Дослідники сходяться на думці, що чинна модель рефінансування потребує гармонізації з європейськими директивами, зокрема в частині захисту прав споживачів фінансових послуг.

Особлива увага в періодиці приділяється інституційному забезпеченню іпотечного ринку. У *«Юридичному віснику»* О. М. Тимошенко [16] аналізує оновлений правовий статус ПрАТ «Укрфінжитло», визначаючи його як ключового державного посередника. Водночас Т. С. Смовженко на сторінках (*«Вісника НБУ»*) [15] доводить, що вирішальна роль у підтримці ліквідності банків під час кризових явищ все ж належить пруденційним інструментам Національного банку України. Отже, огляд фахової періодики свідчить про зміщення наукового фокусу з

суто приватноправових аспектів іпотеки на її публічно-правове регулювання, де держава відіграє роль не лише арбітра, а й головного інвестора. Суттєвою проблемою сучасної системи рефінансування є обмежений розвиток механізмів іпотечної сек'юритизації. В Україні ринок іпотечних цінних паперів фактично не виконує тієї функції, яку він має у країнах Європейського Союзу та США. Причинами цього є низький рівень інвестиційної довіри, недостатня нормативна деталізація процедур емісії іпотечних облігацій та високі воєнні ризики.

Науковці також звертають увагу на проблему надмірної концентрації держави у системі іпотечного фінансування. З одного боку, державна підтримка дозволяє забезпечити доступність кредитування, проте з іншого — створює ризик залежності ринку від бюджетних ресурсів [14]. У разі скорочення державного фінансування банки можуть втратити можливість підтримувати низькі відсоткові ставки за кредитами.

Перспективним напрямом розвитку вважається гармонізація українського законодавства із правом Європейського Союзу у сфері захисту прав споживачів фінансових послуг та регулювання іпотечних цінних паперів. Це сприятиме підвищенню інвестиційної привабливості українського іпотечного ринку та формуванню стабільного механізму довгострокового житлового кредитування.

3.2. Правовий статус ПрАТ «Укрфінжитло» у системі вторинного ринку іпотеки. Становлення ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» (Укрфінжитло) як центрального суб'єкта вторинного іпотечного ринку стало результатом реформування системи державного житлового фінансування. Станом на 2026 рік ця установа займає особливе місце у системі фінансового права, поєднуючи ознаки акціонерного товариства та інструменту реалізації публічної політики держави [15, с. 24].

ПрАТ «Укрфінжитло» створене за рішенням Кабінету Міністрів України, а 100% його акцій належать державі в особі Міністерства фінансів. Основним нормативним актом, що визначає межі її діяльності, є Статут та Постанова КМУ № 856 [8]. Основні функції компанії у механізмі рефінансування включають: набуття прав вимоги (викуп іпотечних портфелів у банків), фінансову підтримку ліквідності (надання коштів за ставками 3% та 7%) та емісію іпотечних цінних паперів [23].

Особливістю правового статусу компанії є її капіталізація через державні облігації (ОВДП). Держава вносить облігації до статутного капіталу Укрфінжитла, які компанія згодом використовує як заставу. Цей складний ланцюжок відносин регулюється цивільним та бюджетним законодавством. Як зазначає О. М. Тимошенко, ПрАТ «Укрфінжитло» виступає «фінансовим мостом» між державою, банківським сектором та громадянином, гарантуючи функціонування прозорого вторинного ринку [16, с. 107].

3.3. Роль Національного банку України у регулюванні ліквідності іпотечного ринку. У системі фінансово-правового регулювання іпотеки Національний банк України посідає особливе місце як орган, відповідальний за стабільність національної валюти та банківської системи в цілому [11, с. 142]. Його роль у 2026 році трансформувалася у активне управління стимулами для кредитування, що закріплено у відповідних стратегіях регулятора [18].

Інструменти впливу НБУ на іпотечний ринок включають облікову ставку, пруденційні нормативи та оцінку кредитних ризиків. Регулювання нормативу LTV запобігає появі «кредитних бульбашок» на ринку нерухомості. НБУ також запровадив спеціальні вимоги до оцінки ризиків для іпотек за програмою «єОселя» [9].

На відміну від Укрфінжитла, НБУ забезпечує екстрену підтримку ліквідності банків шляхом надання кредитів рефінансування під заставу іпотечних портфелів [15, с. 27]. Це гарантує стійкість банківської системи у разі коливань на ринку. НБУ також здійснює нагляд за дотриманням правил «чесної гри», перевіряючи договори на наявність прихованих комісій та впроваджуючи вимоги до розкриття інформації про фінансові послуги [20]. У 2026 році НБУ вдосконалив систему моніторингу, яка аналізує динаміку виплат за іпотеками, що дозволяє вчасно виявляти ознаки кризи та гарантувати безпеку ринку [19, с. 112]. Водночас у науковій літературі звертається увага на необхідність удосконалення механізмів макропруденційного нагляду НБУ за іпотечним ринком. Зокрема, Т. С. Смовженко зазначає, що в умовах післявоєнної економічної нестабільності надмірне зростання обсягів кредитування може створити ризики формування «іпотечної бульбашки», що негативно впливатиме на фінансову стабільність держави [15, с. 29]. У зв'язку з цим особливого значення набуває збалансована політика регулятора щодо поєднання доступності кредитування та контролю за банківськими ризиками.

Крім того, сучасні наукові дослідження свідчать про необхідність гармонізації української системи банківського нагляду із європейськими стандартами. У країнах Європейського Союзу центральні банки активно застосовують механізми стрес-тестування іпотечних портфелів, оцінюючи можливі наслідки економічної кризи, зростання безробіття або падіння цін на нерухомість [27]. Для України впровадження таких механізмів є особливо актуальним в умовах воєнного та післявоєнного періоду.

Важливою проблемою також залишається питання доступності іпотечного кредитування для населення. Незважаючи на державні програми підтримки, високі вимоги банків до підтвердження доходів та фінансової стабільності позичальників суттєво обмежують коло осіб, які можуть отримати кредит. Тому роль НБУ полягає не лише у контролі за банківською системою, а й у формуванні умов для розвитку доступного та безпечного іпотечного ринку.

Висновок

У висновках до третього розділу необхідно констатувати, що рефінансування іпотечних активів відіграє критично важливу фінансово-правову роль у відновленні ліквідності банків, трансформації строків погашення та зниженні вартості кредитів для населення. В Україні модель вторинного ринку іпотеки є значною мірою централізованою і тримається на діяльності ПрАТ «Укрфінжитло». Ця установа, статутний капітал якої формується за рахунок державних ОВДП, має унікальний правовий статус "фінансового моста", що викуповує іпотечні портфелі банків, фінансує пільгові програми та емітує цінні папери. Паралельно Національний банк України виконує функцію макропруденційного регулятора: через встановлення облікової ставки, нормативів LTV (для запобігання "іпотечним бульбашкам") та стрес-тестування він забезпечує екстрену підтримку ліквідності банків і нагляд за прозорістю ринку. Водночас аналіз доводить, що вітчизняна система рефінансування має системні проблеми:

надмірну державну монополізацію, залежність від бюджету та вкрай слабкий розвиток класичних механізмів сек'юритизації (обігу іпотечних облігацій) порівняно з країнами ЄС та США. Для побудови довгострокового і стабільного ринку Україні необхідно відходити від прямого бюджетного фінансування, гармонізувати законодавство з європейськими директивами та активно залучати приватних інвесторів у вторинний ринок іпотечних цінних паперів.

ВИСНОВКИ

У курсовій роботі було проведено комплексне дослідження правового регулювання іпотечного кредитування та рефінансування в Україні. За результатами роботи можна сформулювати наступні висновки: По-перше, встановлено, що юридична природа іпотеки станом на 2026 рік еволюціонувала. Вона більше не розглядається лише як цивільно-правовий спосіб забезпечення зобов'язань, а виступає складним фінансовим інструментом. Її особливістю є подвійний характер: речове право на нерухомість поєднується з фінансовою функцією створення ліквідних активів для банківської системи. По-друге, аналіз генезису законодавства показав, що Україна перейшла до етапу "цифрової іпотеки". Завдяки інтеграції з екосистемою «Дія» та запровадженню спеціальних майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва, правове регулювання стало більш прозорим, що дозволило мінімізувати ризики подвійних продажів та шахрайства на первинному ринку. По-третє, визначено, що програма «ЄОселя» є ключовим публічно-правовим механізмом підтримки населення. Держава через Постанову КМУ № 856 встановила чітку диференціацію ставок (3% та 7%), що дозволяє забезпечити житлом пільгові категорії громадян (військових, медиків, ВПО) навіть у складних економічних умовах післявоєнного періоду. Аналіз періодичних видань підтверджує значний науковий інтерес до цієї проблематики. По-четверте, обґрунтовано роль рефінансування як інструменту стабілізації ринку. Діяльність ПрАТ «Укрфінжитло» дозволяє банкам вивільняти капітал, "продаючи" іпотечні портфелі державній компанії. Це забезпечує постійний приплив грошей у систему, без чого масове довгострокове кредитування було б неможливим. По-п'яте, роль Національного банку України залишається визначальною у питанні контролю за ризиками. Пруденційний нагляд, встановлення нормативів LTV та контроль за реальною відсотковою ставкою гарантують, що іпотечний ринок залишатиметься

стійким, а права споживачів захищеними від прихованих комісій. Окремо слід зазначити, що ефективність сучасної системи іпотечного кредитування значною мірою залежить від стабільності державної фінансової політики та рівня довіри до банківської системи. У післявоєнний період особливого значення набуває розвиток механізмів рефінансування іпотечних активів та впровадження європейських стандартів захисту прав позичальників. Водночас необхідним є подальше вдосконалення законодавства у сфері сек'юритизації, державних гарантій та контролю за діяльністю суб'єктів іпотечного ринку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР.
Дата оновлення: 01.01.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.
2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV.
Дата оновлення: 01.01.2026. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
3. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. Дата оновлення: 03.11.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
4. Про банки і банківську діяльність : Закон України від 07.12.2000 № 2121-III. Дата оновлення: 12.02.2026. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2121-14>.
5. Про ринки капіталу та організовані товарні ринки : Закон України від 23.02.2006 № 3480-IV.
6. Про іпотечні облігації : Закон України від 22.12.2005 № 3273-IV.
7. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла : Закон України від 19.06.2003 № 978-IV.
8. Деякі питання забезпечення ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування : Постанова Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 № 856 (зі змінами від 2026 р.).
9. Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями : Постанова Правління Національного банку України від 30.06.2016 № 351.
10. Фінансове право : підручник / за ред. М. П. Кучерявенка. Харків : Право, 2024. 512 с.

- 11.Банківське право України : навч. посіб. / за заг. ред. О. В. Гетманцева.
Київ : Юрінком Інтер, 2025. 320 с.
- 12.Коваленко В. В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні в умовах макроекономічної нестабільності // Фінанси України. 2024. № 2. С. 45-58.
- 13.Мельник О. І. Державні програми пільгового іпотечного кредитування: правовий аспект в умовах відновлення // Економіка та держава. 2025. № 5. С. 112-117.
- 14.Романенко І. О. Рефінансування іпотечних активів: досвід України та європейські перспективи // Право та інновації. 2025. № 3. С. 89-95.
- 15.Смовженко Т. С. Роль Національного банку України у забезпеченні ліквідності іпотечного ринку // Вісник НБУ. 2024. № 4. С. 22-30.
- 16.Тимошенко О. М. Правовий статус учасників іпотечного ринку: сучасні виклики та шляхи вирішення // Юридичний вісник. 2026. № 1. С. 104-110.
- 17.Цивільне право України (Особлива частина) : підручник / за ред. О. В. Дзери. Київ : Юрінком Інтер, 2024. 640 с.
- 18.Стратегія розвитку фінансового сектору України : схвалено Рішенням Правління Національного банку України (в редакції 2025 р.). URL: <https://bank.gov.ua/>
- 19.Лютый І. О. Державна політика у сфері житлового фінансування: макроекономічний вимір // Економічний часопис. 2024. № 6. С. 110-118.
- 20.Про затвердження Положення про інформаційне забезпечення банками клієнтів щодо банківських та інших фінансових послуг : Постанова Правління НБУ від 28.11.2019 № 141 (зі змінами).

21. Міщенко В. І. Сек'юритизація іпотечних активів в умовах післявоєнного відновлення // Банківська справа. 2025. № 2. С. 51-60.
22. Васильченко А. С. Правові проблеми здешевлення іпотечних ресурсів в Україні // Юридична наука. 2026. № 2. С. 14-21.
23. Офіційний звіт ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» за результатами діяльності у 2025 році. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/>
24. Коваленко В. В. Проблеми розвитку іпотечного кредитування в умовах фінансової нестабільності // Банківська справа. 2024. № 3. С. 41–48.
25. Романенко І. О. Правові аспекти рефінансування іпотечних активів в Україні // Право і суспільство. 2025. № 2. С. 77–83.
26. Мельник О. І. Державна підтримка житлового кредитування в Україні: сучасні тенденції // Економіка та держава. 2025. № 5. С. 95–101.
27. Директива 2014/17/ЄС Європейського парламенту та Ради від 4 лютого 2014 року про договори споживчого кредиту щодо житлової нерухомості.
28. Офіційний сайт ПрАТ «Укрфінжитло». URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/>
29. Basel Committee on Banking Supervision. Principles for sound residential mortgage underwriting practices. Basel : BIS, 2024.