

ОБҐРУНТУВАННЯ ЗАХОДІВ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ ЕКОНОМІКИ

КЛОКАР О. О.

кандидат економічних наук

Біла Церква

Формування та відтворення ресурсного потенціалу аграрного сектора економіки, ефективна реалізація соціально-економічних реформ у даному напрямі та зменшення кількості депресивних сільських територій неможливо, насамперед, без обґрунтування і впровадження заходів розвитку іпотечного кредитування в цій галузі. Так, в Україні визначено законодавчі передумови щодо розвитку аграрної іпотеки (прийняті Закони України: «Про іпотеку», «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати»; Податковий кодекс України; затверджено Державну цільову програму розвитку українського села на період до 2015 року тощо) [5 – 8].

Проте, не зважаючи на всі вищевказані позитивні заходи щодо розвитку іпотечного кредитування в сільському господарстві, з багатьох соціально-економічних і політичних причин ефективність їх реалізації є низькою. Тому актуальним питанням на сучасному етапі розвитку агросфери є формування основних засад розвитку всіх напрямів іпотеки.

Дослідженням вищевказаної проблеми займалися такі вчені, як: О. Бажанов, Є. Дядько, В. Костюк, О. Непочатенко, А. Тіней, В. Савич, П. Саблук тощо [1 – 4; 9 – 11]. Науковці сформуливали основні засади розвитку всіх видів кредитування господарюючих суб'єктів аграрного сектора економіки. Проте проблема визначення основних засад іпотечного кредитування в агросфері у контексті трансформації соціально-економічних відносин у цій галузі розроблена ними недостатньо.

Враховуючи актуальність та невирішеність вищевказаної проблеми, головною метою даного етапу дослідження є обґрунтування заходів розвитку іпотечного

кредитування аграрного сектора економіки. Відповідно до вищевказаної мети нами сформовані такі завдання:

- ✦ розкриття соціально-економічної сутності іпотечного кредитування аграрного сектора економіки;
- ✦ визначення та обґрунтування основних заходів та етапів розвитку іпотеки в агросфері.

У результаті аналізу нами встановлено, що існують різні підходи до трактування іпотечного кредитування аграрного сектора економіки. Вони подібні між собою та відрізняються лише окремими складовими. Так, дана категорія передбачає особливий вид соціально-економічних відносин між усіма державними та приватними інститутами щодо надання кредитів під заставу нерухомого майна або об'єкта кредитування для фінансування різних напрямів інвестиційної діяльності аграріїв [1, с. 7; 2, с. 7; 3, с. 8; 4, с. 12; 9, с. 138; 10, с. 15; 11, с. 7].

Враховуючи вищевказане трактування даної категорії, нами обґрунтовані заходи розвитку іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки, а саме:

- ✦ розробка концепції та програми розвитку іпотечного ринку в агросфері;
- ✦ сприяння розповсюдженню позитивного вітчизняного та зарубіжного досвіду розвитку всіх форм, напрямів і видів іпотеки;
- ✦ розробка Державної програми надання житла молодим і малозабезпеченим категоріями сільського населення в умовах іпотечного кредитування;
- ✦ внесення пропозицій щодо створення та розвитку за всіма напрямками іпотечних засад діяльності аграрного банку;
- ✦ затвердження законодавства щодо цільового використання або реалізації кредитором застави позичальника;
- ✦ передбачення заходів щодо поетапного запровадження земельної іпотеки на базі розробки відповідної нормативно-правової бази;
- ✦ експериментальна організація ринку землі в одній або декількох областях України (розробка та затвердження методики грошової оцінки та визначення ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення, проведення земельних торгів з опрацюванням механізмів можливого створення земельної біржі тощо);
- ✦ розробки програми розвитку переробних галузей агропромислового комплексу України на основі іпотечного кредитування та ін.

Крім цього, необхідно реформувати існуючу систему державної реєстрації прав власності на нерухомість, житло та землю, зокрема, шляхом:

- ✦ запровадження Єдиного державного реєстру прав власності на нерухомість, житло та землю;
- ✦ запровадження Єдиного державного реєстру майна та землі, що знаходиться в іпотеці;
- ✦ визначення порядку державної реєстрації зміни заставодержателя за договором іпотеки у випадку переуступки права вимоги за кредитним до-

говором, забезпеченим іпотекою, новому кредиту на основі процедури волевиявлення початкового і нового кредиторів заставодержателів;

- ✦ розробка та запровадження прозорого публічного механізму відчуження прав власності у випадках неплатоспроможності кредиторів за іпотечними кредитами;
- ✦ створення системи агенцій по оцінці нерухомості та землі;
- ✦ створення Єдиної державної системи кадастрових служб;
- ✦ розробка та запровадження механізму страхування іпотечних кредитів;
- ✦ створення умов для переорієнтації діяльності банківської системи на аграрний сектор економіки, активної участі комерційних банків у формуванні та розвитку вітчизняного аграрного іпотечного ринку тощо.

Реалізацію вищевказаних заходів слід забезпечити завдяки окремим етапам розвитку іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки, що базуються на формуванні комплексної державної іпотечної програми з оцінкою соціально-економічної ефективності від її впровадження (рис. 1).

На нашу думку, вищевказаний підхід сприятиме комплексному розвитку іпотечного кредитування агросфери, передусім, завдяки введенню земельних і матеріально-технічних ресурсів як об'єктів кредитної застави та сприятиме розширеному відтворенню сільськогосподарського виробництва в цілому. Тому, доцільно розглянути складові формування програми іпотечного кредитування державними і приватними інститутами та визначити умови надання вищевказаних кредитів з метою відтворення ресурсного потенціалу агросфери (відновлення людських, земельних, матеріально-технічних та інших ресурсів). До них належать:

- ✦ формування юридичних та економічних передумов розвитку системи права приватної власності на нерухомість і, насамперед, на землю (забезпечення приватною власністю на землю та адаптованими інституціональними умовами її купівлі-продажу);
- ✦ визначення ефективних засобів трансформації капіталу, пов'язаного з нерухомістю, матеріально-технічною базою та землею в операційний (заставлена нерухомість, матеріально-технічна база та земля залишається в користуванні заставодавця і продовжує виконувати свої безпосередні функції, надаючи можливість водночас одержувати значні фінансові ресурси, залучення яких в інший спосіб неможливе);
- ✦ затвердження структури іпотечних кредиторів з іпотеки, якими можуть бути іпотечні банки, або спеціальні іпотечні компанії, а також комерційні банки (позичальниками можуть бути юридичні та фізичні особи, які мають у власності об'єкти іпотеки або мають поручителів, які надають під заставу об'єкти іпотеки на користь позичальника);



Рис. 1. Етапи розвитку іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки *

* Складено автором.

- ✦ визначення предмету іпотеки (житлові будинки, квартири, виробничі будинки, споруди, магазини, земельні ділянки, що є власністю позичальника і не є об'єктом застави за іншою угодою);
- ✦ забезпечення умов іпотечної застави безпосередньо об'єкта кредитування (наприклад, нерухомість, на купівлю якої він береться);
- ✦ визначення суб'єктів іпотечного кредитування (фізичні та юридичні особи, які надають і беруть відповідні кредити, наприклад, кредиторами з іпотеки можуть бути іпотечні, а також комерційні банки. Позичальниками можуть бути юридичні та фізичні особи, які мають у власності об'єкти іпотеки або мають поручителів, які надають під заставу об'єкти іпотеки на користь позичальника).

Крім вищевказаних умов, на наш погляд, ефективність розвитку іпотечного кредитування залежить від чіткого формування його ознак, а саме:

- ✦ середній розмір кредиту під заставу значно перевищує середній розмір інших кредитів, особливо споживчих і кредитів малим підприємницьким структурам;
- ✦ тривалий строк кредитування (від 15 до 30 років і більше залежно від умов, об'єкта та мети кредитування);
- ✦ більший ризик, адже можливі зміни економічних умов, відсотків, стану здоров'я позичальника тощо;
- ✦ при видачі кредиту під заставу нерухомості більш важливим, ніж дохід позичальника, є стан та вартість його майна – об'єкта кредитування;
- ✦ під час прийняття рішення про видачу кредиту дуже важливою є компетентна оцінка відповідного майна та ін.

Вважаємо, що умови договору про іпотечний кредит та іпотечний договір повинен розробляти кредитор на підставі цивільно-правового законодавства України. Так, нині в аграрному секторі економіки України доцільно використовувати три види іпотечних кредитів: іпотечні кредити для будівництва, або інвестування в будівництво; іпотечні кредити під забезпечення готової нерухомості; іпотечні кредити для придбання готової нерухомості або всіх категорій землі (у випадку розвитку земельного ринку).

ВИСНОВКИ

Таким чином, у результаті аналізу заходів розвитку іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки нами встановлено, що іпотека в сільському господарстві передбачає особливий вид соціально-економічних відносин між усіма державними та приватними інститутами щодо надання кредитів під заставу нерухомого майна, або об'єкта кредитування для фінансування різних напрямів інвестиційної діяльності аграріїв.

Враховуючи вищевказаний підхід, нами обгрунтовані основні заходи та етапи розвитку і поліпшення іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки, серед яких найбільш вагомими є: розробка концепції та програми розвитку іпотечного ринку в агросфері; сприяння розповсюдженню позитивного вітчизняного та зарубіжного досвіду розвитку всіх форм, напрямів і видів іпотеки; розробка Державної програми надання житла молодим і малозабезпеченим категоріями сільського населення в умовах іпотечного кредитування; внесення пропозицій щодо створення та розвитку за всіма напрямками іпотечних засад діяльності аграрного банку; затвердження законодавства щодо цільового використання або реалізації кредитором застави позичальника та ін.

На наш погляд, вищезазначений підхід сприятиме комплексному залученню інвестицій в аграрний сектор економіки, розвитку всіх галузей його виробництва та відтворення ресурсного потенціалу агросфери в цілому. ■

ЛІТЕРАТУРА

- 1. Бажанов О. Є.** Організація залучення довгострокових фінансових ресурсів при іпотечному кредитуванні : автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08 – «Гроші, фінанси і кредит» / О. Є. Бажанов. – К., 2010. – 20 с.
- 2. Дядько Є. А.** Іпотечне кредитування як фактор соціалізації економічної системи : автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.01 – «Економічна теорія та історія економічної думки» / Є. А. Дядько. – Дніпропетровськ, 2008. – 20 с.
- 3. Костюк В. А.** Іпотечне кредитування із заставою земельних ділянок сільськогосподарського призначення : автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08 – «Гроші, фінанси і кредит» / В. А. Костюк. – Львів, 2008. – 20 с.
- 4. Непочатенко О. О.** Банківські механізми кредитування аграрних підприємств : автореф. дис. ... д-ра екон. наук: 08.00.08 – «Гроші, фінанси і кредит» / О. О. Непочатенко. – К., 2009. – 36 с.
- 5.** Податковий кодекс України: за станом на 23 груд. 2010 р. / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2010. – 544 с. – (Бібліотека офіційних видань).
- 6.** Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року: за станом на 19 верес. 2007 р. / Кабінет міністрів України. – Офіц. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2007. – 125 с. – (Бібліотека офіційних видань).
- 7.** Про іпотеку: за станом на 20 груд. 2011 р. / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2011. – 53 с. – (Бібліотека офіційних видань).
- 8.** Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: за станом на 7 лип. 2011 р. / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2011. – 110 с. – (Бібліотека офіційних видань).
- 9. Саблук П. Т.** Земельна іпотека. Проблеми та можливості її запровадження в Україні / П. Т. Саблук // Іпотечний ринок в Україні. – 2002. – С. 138 – 139.
- 10. Савич В. І.** Іпотечне кредитування в умовах трансформації економіки України : автореф. дис. ... д-ра екон. наук: 08.00.08 – «Гроші, фінанси і кредит» / В. І. Савич. – Тернопіль, 2008. – 40 с.
- 11. Тіней А. В.** Іпотечне кредитування в сільському господарстві : автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08 – «Гроші, фінанси і кредит» / А. В. Тіней. – К., 2008. – 20 с.