

РОЛЬ АГРАРНОЇ ІПОТЕКИ В ІПОТЕЧНІЙ СИСТЕМІ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЇЇ СТАНОВЛЕННЯ В СУЧАСНІЙ УКРАЇНІ

Постановка проблеми. В Україні, що переживає новий етап трансформаційних перетворень, не згасає інтерес науковців і практиків до проблеми розвитку іпотечних відносин. Для розбудови сучасної змішаної економіки з ринковими пріоритетами необхідно створити передумови для становлення усіх її структурних елементів та підсистем. Важливу роль в економіці, що розвивається на ринкових засадах, відіграє система іпотечних відносин. У розвинутих країнах ця система відпрацьовувалась і удосконалювалась протягом багатьох десятиліть і навіть століть. Сягаючи своїм корінням у загальну культуру народів, іпотечні відносини будуються на ринкових засадах і чіткій юридичній базі, поступово формується іпотечна система як структурний елемент економічної системи. В Україні процес формування іпотечної системи тільки розпочався, розвивається житлова іпотека, з 2004 року в системі житлової іпотеки почав діяти новий учасник фінансового ринку – Державна іпотечна установа (ДІУ), але поки що не створені відповідні інституціональні передумови для розвитку повноцінної аграрної іпотеки. Саме цей вид іпотеки забезпечує рух внутрішніх інвестицій в аграрний сектор економіки, сприяє переходу землі до ефективно працюючих господарств і, таким чином, збільшує виробничий потенціал сільського господарства. Створення передумов для розвитку аграрної іпотеки – надзвичайно актуальна проблема для сучасної України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Протягом останніх п'яти років економісти і політики обговорюють проблему створення правових, політичних та економічних передумов для становлення аграрної іпотеки. Інтерес до цієї проблеми суттєво зріс після прийняття Земельного кодексу України [3], а також після затвердження Закону України “Про іпотеку” [6]. Широку дискусію викликала проблема створення відповідного правового поля та інституційних форм організації іпотечного кредитування сільськогосподарського виробництва, пропонуються різні моделі аграрної іпотеки [8]. Науковці і практики обговорюють доцільність

створення в Україні Державного земельного банку. Вони доводять необхідність належного державного регулювання системи іпотечного кредитування сільського господарства і в той же час аналізують фактори, що можуть призвести до неефективної роботи цього банку. Але практично відсутні наукові дослідження, які б визначали місце аграрної іпотеки в економічній системі ринкового типу, роль економічної влади у створенні передумов для розвитку відповідних економічних підсистем у трансформаційній економіці. Проблема економічної влади, її місце в економічній системі, в першу чергу в контексті відносин власності, досліджується представниками харківської економічної школи під керівництвом А.А. Гриценка. Процес становлення аграрної іпотеки в умовах трансформації української економіки аналізується у публікаціях В.Д. Лагутіна, П.Т. Саблука, О.Т. Євтуха, В.І. Кравченко, О.М. М'якішевської, Мир Абдул Каюм Джалала та багатьох інших фахівців.

Цілі статті. Метою даної роботи є визначення та теоретичне обґрунтування місця аграрної іпотеки в економічній системі ринкового типу на новому етапі трансформаційних перетворень у сучасній Україні.

Виклад основного матеріалу. Система – це комплекс взаємопов'язаних елементів, що утворюють певну цілісність. Кожний елемент системи, у свою чергу, теж система. Найскладніші системи – соціально-економічні, в яких людина є і суб'єктом, і об'єктом економічних відносин. В економічній системі кожен її агент посідає певні владні позиції як власник, виробник, споживач, кредитор, менеджер тощо. Виникнення владних відносин між агентами економічної системи спричиняє зміну значення функції корисності альтернативних варіантів економічної поведінки, зміну мотивації та цілей, на досягнення яких спрямована діяльність економічних агентів, сторін владних відносин. Для реалізації поставлених цілей потрібні ресурси. Ресурси пов'язані у своєму русі і утворюють структури, тобто зв'язки між елементами системи, що забезпечують її цілісність. Відносини між економічними агентами, як і будь-які соціальні відносини, містять у собі владну складову, тобто владу держави, власника, ринкову владу, владу грошей тощо [1].

Іпотечна система – це єдність продуктивних сил, економічних відносин, що базуються на приватній власності на землю та інші об'єкти нерухомості, і відповідної правової та інституціональної надбудови. Базисом іпотечної системи є економічні відносини, тобто тип власності, економічні суб'єкти і об'єкти, принципи і основні цілі функціонування системи та адекватний господарський механізм. Для створення повноцінної іпотечної системи потрібна політична воля

вищих владних структур і потужна мотивація усіх інших агентів економічних відносин, що функціонують у цій системі.

Іпотечна система, що формується у сучасній Україні, поступово включає потрібні правові та інституціональні складові. Вона перетворюється у підсистему трансформаційної економіки України, але сьогодні ця підсистема не включає усіх структурних елементів, що забезпечують її цілісність. В Україні відсутні передумови для розвитку аграрної іпотеки.

В системі аграрної іпотеки предметом застави стає земельна ділянка сільськогосподарського призначення. Цей вид іпотеки пов'язаний з функціонуванням ринку землі. В Україні процес формування ринку землі тільки розпочався і потребує багато часу, безумовно, він активізується, коли на повну силу запрацює механізм купівлі-продажу землі. В сільському господарстві України земля все ще залишається останнім економічним ресурсом, який не має реального власника. Згідно із Земельним кодексом 2001 року купівля-продаж землі можлива тільки з 1 січня 2005 року, але цей мораторій продовжено до 2007 року, тобто залишається ситуація невизначеності, що створює умови для зростання тіньової економіки в АПК.

Виникає необхідність наукового обґрунтування концепції земельної реформи, розробки програми її реалізації, здійснення державного моніторингу за її проведенням з метою аналізу тенденцій цього процесу, його позитивних та негативних наслідків, виправлення помилок, позбавлення права користування землею недобросовісних господарів з передачею землі до державного запасу.

Для забезпечення раціонального використання земельних ресурсів країни, формування повноцінного ринку землі і розвитку аграрної іпотеки потрібна достовірна, сучасна інформація про природний, господарський і правовий стан земель, яка повинна концентруватись у земельному державному кадастрі.

Для поліпшення стану землі та інших основних засобів виробництва у сільському господарстві потрібні значні капіталовкладення. Практика свідчить, що ні уряд, ні різні “донорські” організації не можуть забезпечити їх у необхідному обсязі без ефективно діючого механізму перерозподілу основного аграрного ресурсу – землі. Неефективне її використання у сільському господарстві є однією з причин скорочення аграрного виробництва, тому найбільш актуальною для сучасного аграрного сектора економіки України є проблема фінансування, створення ефективної системи кредитування АПК. Аграрна іпотека суттєво підвищує ефективність сільського господарства у Європі та США, де 70 % усіх

кредитів, що надаються фермерам, – є іпотечними [5]. Еволюція економічних відносин в аграрному секторі економіки України в напрямку ринкових перетворень призвела до розпаду існуючої раніше системи кредитування аграрно-промислового комплексу, а нова система ще не створена. В той же час АПК України терміново потребує значних інвестиційних ресурсів.

Земля є єдиним активом в аграрному секторі економіки, який банки готові розглядати як предмет застави. Згідно зі статтею 133 Земельного кодексу України у заставу можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності. Заставоутримувачем земельної ділянки можуть бути лише банки, що відповідають вимогам, установленим законами України. Порядок застави земельних ділянок визначається Земельним кодексом України [3]. Систему іпотечного кредитування у сільському господарстві важко уявити без спеціалізованих іпотечних банків, діяльність яких регулювалась би законом про іпотечні банки. Банки вбачають свою вигоду у надійності кредиту, забезпеченого нерухомістю, у залученні постійних клієнтів, які створюють стабільний потік послідовних платежів відсотків по довгостроковому кредиту та комісійних за надання додаткових послуг (менеджмент, юридичне супроводження тощо). Клієнт вбачає свою вигоду в отриманні довгострокового кредиту на вигідних умовах.

Здобутком для подальшого розвитку іпотечного кредитування в Україні стало відкриття на початку 2005 року у Києві першого в Україні Міжнародного іпотечного банку (МІБ), заснованого американським Western NIS Enterprise Fund. Свою діяльність Міжнародний іпотечний банк реалізовуватиме через банки-партнери по всій Україні, але цей банк проводить операції з кредитування купівлі житла поки що тільки у Києві і Київській області. Сьогодні він готовий обслуговувати тільки житлові іпотечні кредити, де є реальний об'єкт застави.

Повноцінна аграрна іпотека стане реальністю тільки в умовах приватної власності на землю, для її обслуговування в перехідній українській економіці фахівці пропонують створити Державний земельний банк, який мав би володіти правом на придбання і передачу земельної власності [2, 4, 5]. Створення такої інституції пов'язано із значними труднощами. Потрібне запровадження таких фінансових і організаційно-економічних механізмів, які б суттєво обмежували вплив негативних чинників на майбутню діяльність Земельного банку. Для результативної діяльності іпотечних банків потрібна наявність джерел кредитних ресурсів, ліцензування НБУ учасників іпотечних

операцій, встановлення окремих економічних нормативів, законодавча заборона спекулятивної діяльності щодо продажу землі [4, 8, 9].

Для розвитку системи іпотечного кредитування і формування організаційної структури та інфраструктури ринку іпотечних капіталів потрібне також зростання привабливості сільського господарства як об'єкта інвестування. Нерухоме майно, як відомо, належить до низько ліквідних активів, ліквідність земель сільськогосподарського призначення коливається залежно від різних чинників, у першу чергу, від економічної родючості та місцезнаходження землі щодо ринків збуту сільськогосподарської продукції. Від цих факторів залежить розмір диференціальної ренти, яка визначає ціну земельної ділянки. Основою методології оцінки землі є метод капіталізації доходу [7]. Відповідно до величини диференціальної ренти розраховується ціна землі та розмір можливої позики під її заставу. Обґрунтована і обережна оцінка землі, що заставляється, має надзвичайно важливе значення, це складний процес, що потребує системного підходу. Розрахунки диференціальної ренти і ціни землі не можна вести за типовою методикою, прийнятою Кабінетом Міністрів України у 1995 році, тому що вона базується на морально застарілій інформації. Потрібні нові правила, що пропонуються фахівцями [5]. Оптимальна, з точки зору економічної вигоди для усіх суб'єктів економічної системи, ціна землі позитивно позначиться на розвитку іпотечних відносин в аграрному секторі економіки.

Висновки та перспективи на майбутнє. В Україні відновлюється приватна власність на землю, розпочато реформування земельних відносин. Актуальною стає проблема довгострокового кредитування агропромислового комплексу для оновлення його виробничого потенціалу. Функціонування повноцінної іпотечної системи сприяє зростанню інвестиційної активності, ефективному використанню ресурсів, позитивно позначається на розвитку реального сектора економіки, сприяє збереженню і розвитку економічних зв'язків між елементами економічної системи ринкового типу. Нерухомість у сільському господарстві повинна використовуватись належним чином, процес капіталізації землі – необхідна умова підвищення продуктивності українського сільського господарства. Але в той же час потрібен моніторинг з боку держави за землекористуванням.

Внутрішні економічні умови в поєднанні з інституціоналізацією ринкових механізмів, реалізацією права власності на землю обов'язково сприятимуть становленню повноцінної аграрної іпотеки.

Список літератури

1. Дементьев В.В. Влада в економічній системі // Економічна теорія. – 2005. – № 2. – С. 17-20.
 2. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок // Вісник Національного банку України. – 2003. – № 9. – С. 18-22.
 3. Земельний кодекс України // Урядовий кур'єр. – 2001. – № 11.
 4. Лагутін В. Іпотечний кредит в Україні: перспективи і можливі наслідки // Банківська справа. – 2003. – № 4. – С. 42-51.
 5. Мир Абдул Каюм Джалал. Іпотечне кредитування під заставу земельної власності // Вісник Національного банку України. – 2005. – № 7. – С. 55-59.
 6. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV // Інвестгазета. – 2003. – № 42.
 7. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III // Іпотека – практика застосування. – Харків: Страйд, 2004. – 528 с.
 8. Рамкова програма іпотечного фінансування // Урядовий кур'єр. – 2004. – № 28.
 9. Ткаченко О., Збруцька О. Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні // Вісник Національного банку України. – 2004. – № 11. – С. 26-28.
- Отримано 18.04.2005

Шалімова Л.М. Роль аграрної іпотеки в іпотечній системі та перспективи її становлення в сучасній Україні / Л.М. Шалімова // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць / УАБС НБУ. – Суми, 2005. - Т. 14. - С. 202–207.