

*К.М. Жиленко, канд. екон. наук,
Дніпропетровський університет економіки та права*

ОСНОВНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Проведена в Україні з 1991 р. аграрна реформа містить у собі корінні зміни в системі земельних відносин. Зараз в Україні склалося дві основні форми власності на землю: державна і приватна. Чим ширше проникнення ринкових відносин в економіку, тим більше підстав стверджувати, що і земельний ринок повинен знаходитися під чітким контролем держави. Зокрема щодо регулювання процесів перерозподілу земель, їхнього використання за цільовим призначенням, встановлення розмірів приватного землеволодіння і, як наслідок, іпотечного кредитування.

Іпотечні відносини в Україні існували до 1917 р. (в Галичині та на Волині – до 1939 р., в Північній Буковині та Південній Бессарабії – до 1940 р. і на Закарпатті – до 1945 р.).

Застава земельних ділянок сільськогосподарського призначення – це практично єдиний у даний час спосіб залучення в сільське господарство банківських кредитів при збереженні цільового використання заставлених земельних ділянок. Забезпечення ефективного кредитування аграрної сфери під заставу земельних ділянок та іншого нерухомого майна можливе лише при наявності правових, економічних та інституційних передумов.

На сьогодні існує мораторій на купівлю – продаж землі сільськогосподарського призначення. У результаті цього підприємства аграрного сектора економіки не мають можливості залучати земельні ділянки з метою отримання банківських кредитів. Тобто в процесі іпотечного кредитування відсутнє підґрунтя для його сталого розвитку.

Згідно з законодавством України, яке регулює питання іпотечного кредитування та фінансування операцій з іпотекою, велике значення для ефективного й динамічного розвитку української економіки має Закон України “Про іпотеку” (від 05.06.2003).

Формування цього закону є важливим кроком у напрямі вдосконалення питань, пов’язаних із заставою нерухомого майна (іпотеки). Але в ньому немає принципів зауважень щодо процедури залучення об’єктів незавершеного будівництва, земельних ділянок сільськогосподарського призначення до процесу іпотечного кредитування.

Ринок іпотечного кредитування із залученням земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинен відображати земельну історію, національні особливості земельних відносин.

Для вдосконалення системи іпотечного кредитування потрібно не тільки впровадити практику іпотечного інвестування, а й розробити механізм іпотечного кредитування. В Україні відсутня прозорість ринку застави, а для іпотечного банку важливим є чітке визначення рангу іпотеки. Банки повинні мати право і можливість реалізації не лише своєї застави, а й права застави. Наявність такого права може значно розширити обсяги іпотечного кредитування.

З розвитком аграрної іпотеки та ринку сільськогосподарських земель і за наявності стійкого попиту на земельні ділянки в Україні відродиться аграрний іпотечний ринок.

Жиленко, К.М. Основні засади розвитку іпотечного кредитування в Україні [Текст] / К.М. Жиленко // Міжнародна банківська конкуренція: теорія і практика: збірник тез доповідей III Міжнародної науково-практичної конференції (15-16 травня 2008 р.): у 2-х т. – Суми: УАБС НБУ, 2008. – Т. 2. – С. 21-22.