

Чепка В. В.

*кандидат економічних наук,
доцент кафедри корпоративних фінансів і контролінгу
Київського національного економічного університету
імені Вадима Гетьмана*

Chepka V. V.

*Candidate of Economic Sciences,
Senior Lecturer of
Corporate Finance and Controlling Department
Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman*

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

THE FARM-MORTGAGE LENDING IN THE AGRICULTURAL SECTOR

Анотація. Статтю присвячено проблемам розвитку іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств, організації ефективного функціонування повноцінного іпотечного ринку. Обґрунтовано побудову в Україні системи іпотечного кредитування, що поєднає елементи однорівневої та дворівневої моделей. Доведено, що невід'ємною складовою фінансового обслуговування суб'єктів господарювання в Україні повинна стати розгалужена мережа спеціалізованих державних і недержавних іпотечних структур. Центральною ланкою системи довгострокового земельно-іпотечного кредитування повинен стати Земельний (іпотечний) банк. Заходи щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення повинні проводитися паралельно із проведенням фінансового оздоровлення збиткових підприємств.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, іпотечний банк, сільськогосподарські підприємства, землі сільськогосподарського призначення.

Постановка проблеми. Сільське господарство є одним із бюджетоформуючих секторів національної економіки України, займає друге місце серед галузей економіки у структурі експорту. Непослідовні дії в процесі реформування аграрного сектору, нехтування науково-обґрунтованими основами господарювання призвело до втрати сільськогосподарськими підприємствами виробничого потенціалу, зниження рівня рентабельності та платоспроможності, що унеможливило оновлення та поліпшення матеріально-технічної бази.

Важливою умовою покращення ситуації в аграрному секторі та підвищення конкурентоздатності сільськогосподарського виробництва є запровадження прогресивних механізмів кредитування сільськогосподарських підприємств.

Об'єктивна необхідність використання кредитних ресурсів у сільському господарстві зумовлена специфічними умовами функціонування, зменшенням можливостей до самофінансування та повільного розвитку інвестиційних процесів. Від доступу суб'єктів господарювання до кредитних ресурсів залежить можливість збільшення обсягів виробництва, а отже і забезпечення продовольчої безпеки держави, раціонального використання внутрішніх фінансових ресурсів, забезпечення безперервності та прискорення відтворювального процесу.

Виходячи з вищенаведеного, назріла необхідність здійснювати заходи, направлені на розвиток ринкових інститутів, створення нових теоретичних та практичних підходів до кредитування сільськогосподарських підприємств.

Саме з іпотечним кредитуванням багато вчених та практиків країни пов'язують успішність роботи сільськогосподарських підприємств і можливість досягнення сталого розвитку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств досліджуються багатьма вченими-аграріями. Вагомий внесок у дослідження та розв'язання зазначених проблем зробили Ю. Новікова, О. Логвіна, А. Ющенко, І. Чапко, В. Заєць, А. Балян, Н. Шуфрич, А. Міндрін, Л. Селені, С. Виноградова, Г.М. Калетник та багато інших авторів. Ученими досліджено вагому частину теоретичних, методологічних та прикладних аспектів забезпечення сільськогосподарських підприємств кредитними ресурсами. Водночас проблеми розвитку іпотечного кредитування, створення ефективної іпотечної системи кредитування сільського господарства досі залишаються невирішеними та продовжують загострюватися.

Постановка завдання. Завдання статті полягає у дослідженні проблем іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств і створення сприятливих правових та економічних умов для розвитку іпотеки сільськогосподарських земель в Україні, спираючись на досягнутий передовий досвід високорозвинених країн.

Виклад основного матеріалу дослідження. На особливу увагу заслуговує організація іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств у Німеччині та США, де створено розгалужену інституційну інфраструктуру, яка об'єднана в цілісну систему іпотечного кредитування. Однак за існуючої економічної та правової ситуації в Україні поки що важко розраховувати на створення аналогів повноцінної відкритої моделі іпотечного кредитування, що створена у США, чи оптимальної іпотечної системи, що функціонує у Німеччині [1, с. 72].

Для вироблення власної системи іпотечного кредитування та створення спеціалізованого інституту – Земельного (іпотечного) банку необхідно розглянути системи іпотечного кредитування в країнах, які мали схожі вихідні

умови становлення сучасних іпотечних традицій та трансформаційні процеси в земельних відносинах яких є близькими для України. У цьому контексті заслуговує на увагу досвід становлення сучасної іпотечної системи в Угорщині [2, с. 3] де, як і в Україні, застосовували виключно адміністративні важелі регулювання земельних відносин.

Як і в переважній більшості країн Центральної та Східної Європи, основою проведення приватизації землі в Угорщині стала реституція, тобто повернення земель колишнім власникам, які формально залишалися ними протягом усього періоду існування Сільськогосподарських виробничих кооперативів. В Україні ж після проведення колективізації, селяни були позбавлені всіх прав на земельну власність, що значно ускладнило процеси паювання сільськогосподарських земель.

В Угорщині значна частка сільськогосподарських земель належала громадянам пенсійного віку, що сприяло переміщенню земельного ресурсу до рук осіб, які не мали відношення до сільського господарства. Аналогічна ситуація можлива і в нашій державі. Серед 7 мільйонів громадян України, які отримали земельні ділянки, дві третини – це пенсіонери та люди похилого віку, що за умови скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення може спричинити її масовий продаж зовнішніми власниками.

Поштовхом до відродження інституту іпотечного кредитування в Угорщині стало заснування ще на початку процесу приватизації (1992 р.) Фонду інституту земельного кредиту, ініціатором якого виступив Угорський Торгівельний і Кредитний банк. Основним завданням даного фонду стало створення відповідної законодавчої бази для формування цивілізованого ринку землі та відродження іпотечного кредитування.

Суттєвий вплив на розвиток системи іпотечного кредитування в країні справив прийнятий у 1997 р. Парламентом Угорщини Закон ХХХ 1997 р. «Про іпотечний кредитний інститут і закладний лист», який визначав умови створення, функціонування та порядок нагляду за діяльністю іпотечного земельного банку, а також способи випуску закладних листів. Відповідно до згаданого законодавчого акту було створено АТ «Іпотечний банк Земельного кредиту» як спеціалізовану кредитну структуру, що поєднує у собі характеристики кредитора, емітента заставних листів та організації з обслуговування іпотечних кредитів і заставних листів. Розмір статутного капіталу товариства становив 3 млрд форинтів. Засновниками іпотечного банку виступили: Міністерство фінансів, Угорський банк Інвестицій і Розвитку, Сільгоспбанк, Поштовий банк і Ощадна каса, Центробанк Фінансових інститутів. Однак у зв'язку із нерозвиненістю ринку сільськогосподарських земель та пов'язаним із цим високим ризиком, що супроводжував фінансовий інститут у разі надання кредиту під заставу земельних ділянок, діяльність банку була спрямована переважно на іпотеку житла. Цей досвід доцільно врахувати і при створенні вітчизняного Земельного (іпотечного) банку як однієї із передумов розвитку іпотеки сільськогосподарських земель.

Є ціла низка проблем, що можуть виникнути при створенні та функціонуванні Земельного (іпотечного) банку. Проте, розглядаючи останнє питання з точки зору фінансової системи держави, потрібно у першу чергу визначитися із статусом фінансової структури. Ряд авторів [3, с. 18; 4, с. 94] висловлюються за державний статус іпотечного банку і наводять низку доказів. По-перше, земля – це головне багатство України і операції із землею повинні перебувати під контролем держави. По-друге, через нестабільність банківської системи видачу державного кредиту під

низькі відсотки варто доручити тільки державному банку, в якого немає комерційних таємниць, що виникає з прагненням одержати прибуток за рахунок високих відсоткових ставок.

Проте інші автори [5, с. 6; 6, с. 44-46], думку яких поділяємо і ми, зазначають, якщо банк буде державним, то ризик за виконання зобов'язань у цьому разі лягатиме виключно на державний бюджет, а прибуток від іпотеки повинен буде стати одним із джерел прибуткової частини бюджету. Усе це ускладнить реалізацію банком кількох основних вимог, а саме: забезпечити порівняно низькі кредитні ставки, довгостроковість кредитів, постійне поповнення кредитних ресурсів для обслуговування вже наданих кредитів. Під сумнів ставиться також вузька спеціалізація банку, так як здійснення заставних операцій із землею не може забезпечити фінансової стійкості установи.

Необхідно врахувати і загальносвітові тенденції до універсалізації банківської діяльності. Так, Rabo-bank (Нідерланди) починав свою роботу виключно як кредитна структура для сільського господарства, проте з часом суттєво розширив свою діяльність і нині вступає у кредитні відносини із підприємствами різних галузей економіки.

Тому Земельний (іпотечний) банк в Україні повинен створюватися як за сприяння держави, так і за участі комерційних фінансово-кредитних структур, у тому числі банків, які тривалий час займаються кредитуванням сільського господарства, що забезпечить, з одного боку, стабільність фінансового інституту, а з іншого – розширить можливості рефінансування.

На практиці у своїй діяльності банк може використовувати не лише найрізноманітніші іпотечні банківські продукти, а й працювати в напрямі диверсифікації діяльності, що може включати розрахунково-касові операції з клієнтами, депозитні операції з юридичними особами та залучення вкладів фізичних осіб, здійснення лізингових, факторингових операцій тощо, що безумовно позитивно впливатиме на підвищення фінансової стійкості установи.

Спираючись на історію становлення земельного ринку іпотечного кредитування в аграрному секторі більшості європейських країн, варто було б створити в Україні Земельний (гарантійний) фонд на кшталт створено у 2001 р. в Угорщині. Останній покликаний забезпечити управління державними землями, перерозподіляти землі від неефективних суб'єктів господарювання (через викуп) до ефективно працюючих, шляхом надання землі в оренду. Основним джерелом створення угорського Національного земельного фонду (НЗМ) для введення ринку землі виступає купівля землі у тих власників, які не можуть вести господарство, або її екстраполяція в іноземних громадян [7, с. 114].

В основу угорської системи іпотечного кредитування покладена європейська іпотечна модель, в якій іпотечні банки самостійно випускають облигації, забезпечені заставою (землею). Проте остання суттєво відрізняється від звичайної однорівневої моделі, адже в Угорщині іпотечний кредит надають як спеціалізовані, так і універсальні комерційні фінансові інститути, що є більш характерним для дворівневої моделі. Причому рефінансування таких кредитів здійснюється за рахунок строкових вкладів фізичних осіб, що вимагає функціонування розвинутого вторинного ринку вимог за іпотечними кредитами. Викуп іпотечних кредитів може здійснювати Земельний (іпотечний) банк, для цього він використовує бюджетні дотації та доходи, отримані від діяльності на земельному ринку.

Однак такі кредити повинні відповідати низці умов:

- з моменту придбання кредиту до моменту погашення зобов'язань повинно залишатися не менше ніж 5 років;

- розмір іпотечного кредиту не повинен перевищувати 70% заставної вартості;
- іпотечний кредит має бути виданий під заставу нерухомості, що перебуває в межах кордонів держави.

Іпотечний банк Угорщини підлягає контролю з боку органу нагляду. Особливо велика увага приділяється дотриманню принципу покриття. З цією метою призначається довірена особа (фідуціарій), яка контролює повноту покриття і правильність внесення даних у реєстр покриття, а також видає сертифікати, що підтверджують забезпечення іпотечних кредитів.

Викладене підтверджує доцільність побудови і в Україні системи іпотечного кредитування, що поєднує елементи однорівневої та дворівневої моделей (рис. 1).

Багаторічний досвід функціонування механізму іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств у розвинених країнах світу доводить, що основою будь-якої іпотечної системи виступає розгалужена система дієвих інституцій державної й недержавної форм власності. Тому невід'ємною складовою фінансового обслуговування суб'єктів господарювання в Україні повинна стати розгалужена мережа спеціалізованих державних і недержавних іпотечних структур з відповідним кадровим забезпеченням:

1. Центральною ланкою системи довгострокового земельно-іпотечного кредитування має стати Земельний (іпотечний) банк як спеціалізована кредитна структура, що поєднує у собі характеристики кредитора, емітента заставних листів та організації з обслуговування іпотечних кредитів і заставних листів. На початковому етапі Земельний (іпотечний) банк повинен реалізовувати державну політику в області розвитку земельно-іпотечного кредитування, формувати ринок іпотечних цінних паперів, створювати основу вторинного ринку для зобов'язань, забезпечених іпотекою, а також здійснювати моніторинг земельно-іпотечних операцій і надавати консалтингові послуги учасникам операцій.

2. Спеціалізовані іпотечні банки та універсальні комерційні структури, що займаються іпотекою під заставу сільськогосподарських земель. Причому для здійснення кредитування суб'єктів господарювання під заставу земель універсальні комерційні банки повинні забезпечити виконання таких вимог:

- отримати ліцензію на право здійснення кредитних операцій під заставу землі згідно із вимогами Національного Банку України;
- створити окремі іпотечні відділення, які згодом можуть перерости у самостійні структури;

- укомплектувати штат працівниками, які володіють спеціальними знаннями в сфері сільськогосподарства.

Спеціальні економічні нормативи повинні встановлюватися і для спеціалізованих іпотечних банків, зокрема щодо застосування обмежень концентрації земельних ділянок у їх власності.

Фінансову основу іпотечних структур повинні складати власні ресурси та іпотечні облігації. Так, для здійснення іпотечного кредитування державні іпотечні банки можуть акумулювати кошти у вигляді бюджетних субсидій, у депозитах комерційних, ощадних банків, а приватні – залучати довгострокові й короткострокові кредити комерційних банків, страхових компаній та інших комерційних структур, а також як і державні, випускати іпотечні облігації.

3. Важливу нішу у системі іпотечного кредитування України повинні зайняти інституційні структури, що мобілізують кошти населення (страхові компанії, кредитні спілки, пенсійні та гарантійні фонди, інвестиційні компанії та фонди, інші посередники на ринку) та система нормативно-правового забезпечення організації та здійснення іпотечного кредитування (реєстрація, оцінка землі тощо).

Усі відомості про земельні об'єкти, а саме кадастрові дані (кадастровий номер, план, опис адреса, наявність будівель), пере-

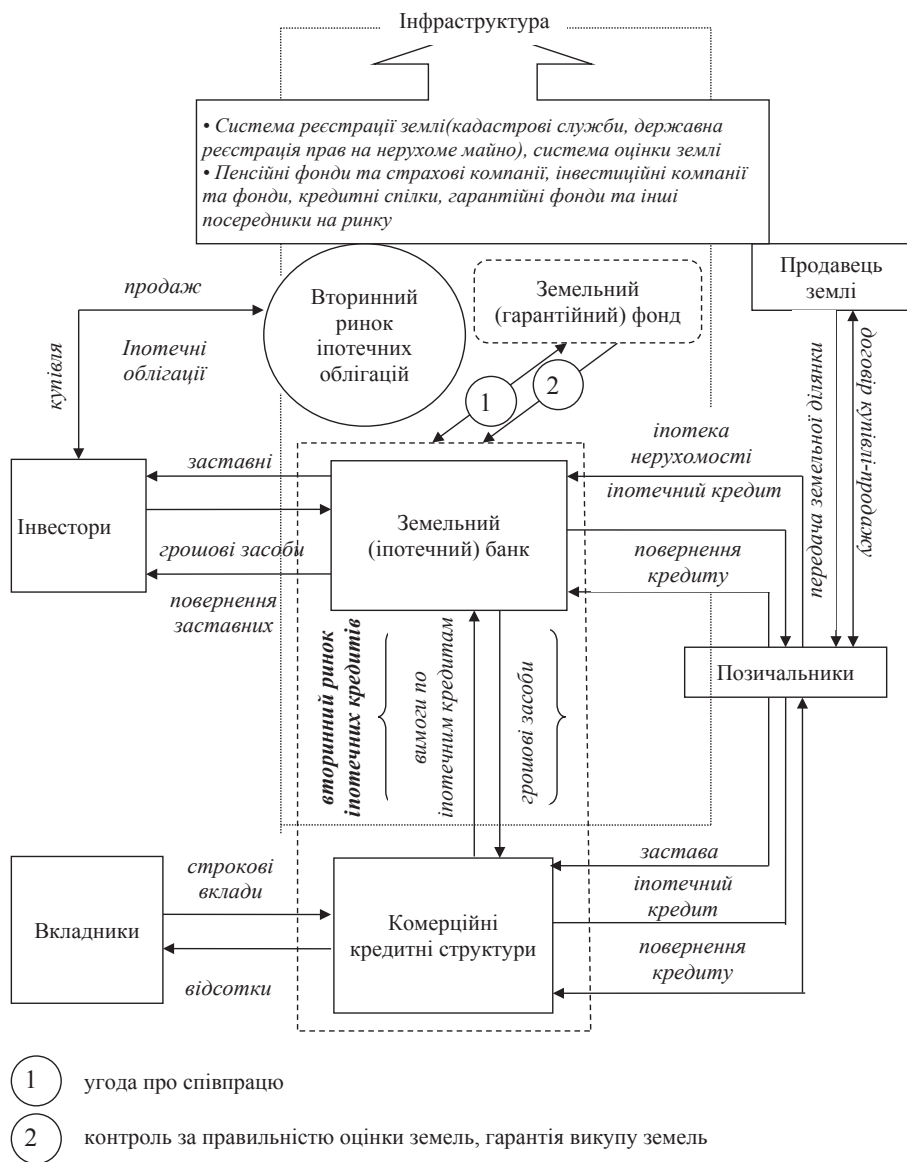


Рис. 1. Система іпотечного кредитування

лік попередніх та теперішніх власників та основні передумови переходу права власності (купівля, обмін, отримання у спадщину), усі випадки іпотеки землі (кредитування) мають бути занесені до Поземельної книги та зберігатися у електронному вигляді. Доцільність дублювання інформації щодо земель сільськогосподарського призначення на паперових та електронних носіях доведена багаторічним досвідом їх застосування у країнах із досконалою системою земельного права – Німеччині та Швейцарії.

4. В умовах недосконалості нормативно-правової бази обороту земельних ділянок велике значення повинно відводитися Земельному (гарантійному) фонду. Прерогативою останнього стане здійснення жорсткого контролю за процесом купівлі-продажу сільськогосподарських земель, а також використання бюджетних субсидій та кредитів для гарантування викупу землі у разі невиконання боржником своїх обов'язків перед кредитною установою, з якою укладено угоду про співпрацю. Успішність співпраці фонду та банківських установ пов'язано у першу чергу із застосуванням єдиних методичних підходів при оцінці застави (землі). З цією метою кредитна установа має залучати до оцінки застави, при видачі іпотечного кредиту підприємству, експерта із списку затвердженого Земельним (гарантійним) фондом.

Принципово важливим для сільськогосподарських підприємств як одного із основних учасників ринку іпотеки, щоб іпотечний кредит задовольняв таким вимогам [8, с. 6]:

- величина позики до заставної вартості земельної ділянки повинна бути якомога вища. Різниця між ними показує ту частину грошових коштів, яку повинен мати в наявності заставодавець для отримання кредиту. Виходячи із максимально допустимого розміру позики на рівні 70% від заставної вартості земельної ділянки, позичальник має сплатити не менше 30% вартості землі;
- річна величина платежів за кредит у перерахунку на 1 га сільськогосподарських угідь не повинна суттєво перевищувати величину орендної плати. Зазвичай підхід до визначення максимально допустимої величини відсотків за кредитом є досить суб'єктивним, адже підприємства у переважній своїй більшості не мають вільних засобів, збільшення витрат у одному напрямі призводить до збільшення альтернативних витрат у інших напрямках;
- графік погашення виплат кредиту повинен враховувати специфіку сільськогосподарського виробництва та його циклічність. Тобто найбільш прийнятним є щорічне ануїтетне погашення з датою, що припадає на період реалізації сільськогосподарської продукції;
- у термін, на який видається кредит, має бути врахований рівень доходності сільськогосподарського виробництва у довгостроковому періоді та тривалість повного виробничого циклу;
- процедура подачі, розгляду заяви та оформлення іпотечного кредиту повинна бути стандартизована та раці-

оналізована, щоб запобігти затягуванню процесу видачі кредиту;

- можливість отримання кредиту поблизу діяльності суб'єкта підприємництва, що передбачає наявність широкої мережі відділень структур, які надають іпотечні послуги.

Такі вимоги сільськогосподарських підприємств до довгострокових кредитів не є специфічним для якоїсь окремої країни. Урахування організаційних та фінансових особливостей діяльності аграрних підприємств іншими учасниками іпотечного кредитування дозволяють сільськогосподарським підприємствам у усьому світі використовувати іпотечний кредит як ефективний інструмент фінансування.

Особливо важливе значення для вітчизняних підприємств матиме запровадження державної підтримки у вигляді компенсації частини витрат, направлених на виплату відсотків за земельно-іпотечними кредитами.

Висновки. Для забезпечення функціонування повноцінного іпотечного ринку вирішення потребують такі проблеми:

- недосконалість інституційної і законодавчої бази в Україні, у тому числі відсутність закону про іпотечні банки, про Земельний (гарантійний) фонд. Останніми роками у цьому напрямі розробляється багато законопроектів, але вони не приймаються через непослідовність у прийнятті рішень та об'єктивну потребу правильного вирішення цих питань [8, с. 60];
- відсутність розвиненого ринку цінних паперів та нормативно-правової бази для обігу іпотечних облігацій як на первинному ринку, так і на вторинному ринку – на основі пулів іпотек;
- дослідження можливостей використання для кредитування коштів, що залучаються на депозити (ризиковість використання яких пов'язана із неспівпаданням термінів залучення та розміщення кредитів), із коштів страхових і пенсійних фондів.

Зазначимо, що іпотека не може вирішити усієї низки проблем вітчизняних сільськогосподарських підприємств, вона покликана у першу чергу розширити доступ суб'єктів господарювання до довгострокових кредитних ресурсів.

Основним фактором, що стримує доступ позичальників до довгострокових кредитів, виступає збитковість та низька інвестиційна привабливість сільського господарства. Отже, найбільш актуальним на сьогодні є не тільки збільшення кількості іпотечних кредитів, а й підвищення ефективності діяльності підприємств-позичальників.

Заходи щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення для забезпечення повернення довгострокових кредитів та поліпшення фінансування сільськогосподарських підприємств, повинні проводитися паралельно із проведенням фінансового оздоровлення збиткових підприємств.

Список використаних джерел:

1. Чепка В.В. Зарубіжний досвід іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств // Відтворення господарського комплексу регіону: методологія, механізм, інструментарій : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції – Т. 2. – Чернівці : Книги-XX1, 2007. – С. 65-76.
2. Миндрин А., Селеньї Л., Виноградов С. Ипотека земель сельскохозяйственного назначения в Венгрии // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2006. – № 3. – С. 3-9.
3. Новіков Ю., Логвіна О. До питання про створення національного земельного банку України // Економіка України. – 2003. – № 2. – С. 17-22.
4. Ющенко А.М. Іпотечне кредитування як передумова розвитку земельних відносин // Фінанси України. – 2005. – № 4. – С. 93-100.
5. Чапко І. Розвиток іпотеки в Україні, формування аграрного сегменту // Проект «Аграрна політика для людського розвитку». – Київ, Україна. – 2004. – травень. № 6. – 7 с.

6. Засць В.М. Економічні та правові передумови створення в Україні земельного банку // Економіка АПК. – 2001. – № 12. – С. 41-48.
7. Баян А.В., Шуфрич Н.І. Досвід аграрних реформ в Угорщині й Україні. – К. : Нора-прінт, 2004. – 148 с.
8. Миндрин А., Селеньи Л., Виноградов С. Ипотека земель сельскохозяйственного назначения в Венгрии // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2006. – № 3. – С. 3-9.
9. Калетник Г.М. Ипотечное кредитование в сельском хозяйстве Украины // Економіка АПК. – 2013. – № 7. – С. 58-63.

Аннотация. Статья посвящена проблемам развития ипотечного кредитования сельскохозяйственных предприятий, организации эффективного функционирования полноценного ипотечного рынка. Обосновано построение в Украине системы ипотечного кредитования, что объединяет элементы одноуровневой и двухуровневой модели. Доведено, что неотъемлемой частью финансового обслуживания субъектов хозяйствования в Украине должна стать разветвленная сеть специализированных государственных и негосударственных ипотечных структур. Центральным звеном системы долгосрочного земельно-ипотечного кредитования должен стать Земельный (ипотечный) банк. Мероприятия по повышению эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения должны проводиться параллельно с проведением финансового оздоровления убыточных предприятий.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, ипотечный банк, сельскохозяйственные предприятия, земли сельскохозяйственного назначения.

Summary. The article is devoted to the problems of development of farm-mortgage lending agricultural enterprises, the organizations of effective functioning of the full-value mortgage market. On a reasonable basis the building in Ukraine farm-mortgage lending system, which combine elements of singular and two-bin models. The part and parcel of the financial services of the business entity in Ukraine should become a branching network of specialized public and private mortgage institutions. The central core of long-term landed and farm-mortgage lending is real estate (mortgage) bank. The activities on improvement of the effectiveness of agricultural lands usage should be carried out in parallel with the conduct of financial rehabilitation of unprofitable businesses.

Key words: pledge, farm-mortgage lending, mortgage bank, agricultural enterprises, agricultural lands.