

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

За допомогою іпотеки землі створюються широкі можливості для розвитку великого і малого агробізнесу, зростання зайнятості сільського населення та його рівня життя. 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. 37].

Розвиток земельно-іпотечного кредитування в Україні стримується низкою причин, серед яких: – відсутність нормативно-правового поля, в якому функціонують інфраструктурні ланки системи; – незадовільний стан справ щодо оформлення прав власності на земельні ділянки із складу земель сільськогосподарського призначення; – дефіцит довгострокових фінансових ресурсів банківської системи країни; – недостатньо ефективна державна підтримка землевласників і землекористувачів, які виробляють сільськогосподарську продукцію тощо. Проблемним моментом розвитку іпотеки в сільському господарстві є ще й той факт, що земельні угоди сільськогосподарських підприємств України переважно сформовані на базі орендованих земель, що гальмує запровадження іпотеки [2, с. 60].

Реалізація іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення в Україні має здійснюватися поступово і містити такі етапи розвитку: перший – формування системи земельно-іпотечного кредитування, що функціонує за однорівневою моделлю на основі внутрішньобанківської інфраструктури; другий – створення дворівневої моделі першого порядку системи земельно-іпотечного кредитування за рахунок включення в неї інших кредитних організацій, акредитованих для участі в програмі земельно-іпотечного кредитування; третій – створення системи дворівневої моделі другого порядку з включенням до її складу самостійних небанківських кредитних організацій – земельно-іпотечних агентів.

Важливу нішу у системі іпотечного кредитування мають займати земельно-іпотечне агентство, інституційні структури (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, страхування тощо). Однак, основною ланкою кредитної системи України є сільськогосподарські товаровиробники (власники або орендарі земельних ділянок). Функціонування даної системи можливе, на наш погляд, тільки в тому випадку, якщо держава буде сприяти формуванню ефективного кредитного механізму АПК і буде мати вирішальне значення у визначенні економічного стану сільського господарства.

Розвинений ринок землі та іпотечне кредитування можуть дати сильний поштовх для розвитку сільського господарства. Йдеться не тільки про те, що банки та інші кредитні установи матимуть інтерес до його інвестиційного забезпечення. Найважливішим є те, що при цьому ризик для фермера втратити землю змусить його думати про раціональне використання кредиту [3, с. 31]. Іпотечний кредит повинен бути використаний виключно за цільовим призначенням, спрямований на поповнення основних фондів або на реалізацію інвестиційного проекту з реорганізації і відродження сільських господарств.

Підводячи підсумок слід зазначити, що земельна іпотека дозволить розширити можливості доступу сільськогосподарських підприємств до дешевих і довгострокових кредитів для розвитку сільськогосподарського виробництва. Однак сучасний стан банківської системи країни, нормативно-правової бази, економіки сільського господарства та інші фактори, такі, як відсутність ринку земель сільськогосподарського призначення як об'єкта нерухомості, недостатня державна підтримка проекту земельно-іпотечного кредитування, відсутність відповідної інфраструктури іпотечного кредитування, нерівномірний соціально-економічний розвиток регіонів, стримують розвиток іпотеки земель сільськогосподарського призначення.

Реалізація запропонованої моделі системи іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення на практиці сприятиме підвищенню доступності земельно-іпотечних кредитів для підприємств агропромислового комплексу України при одночасному дотриманні прав і гарантій кредиторів, а також розмежування функцій, що реалізуються між суб'єктами інституційної інфраструктури. Необхідно зазначити, що вирішальна роль у розвитку земельно-іпотечної системи відводиться державі, яка має створити необхідні умови для запуску та функціонування земельної іпотеки та сформувати необхідну нормативно-правову базу, що регулює розвиток земельно-іпотечної системи. Більш того, важливими елементами функціонування земельно-іпотечної системи є виявлення особливостей оцінки кредитоспроможності позичальників – сільськогосподарських товаровиробників та визначення вартості, яку слід розглядати як базу для визначення величини застави, а саме, сільськогосподарських угодь, що буде предметом нашого дослідження у

подальшому.

Список використаних джерел

1. Сатир Л.М. Земельно-іпотечне кредитування як джерело фінансових ресурсів сільськогосподарських товаровиробників / Л.М. Сатир // Науково-практичний журнал «Інвестиції: практика та досвід». – 2013. – № 4. – С. 36-38.
2. Калетнік Г.М. Іпотечне кредитування в сільському господарстві України / Г.М. Калетнік // Економіка АПК. – 2013. – № 7. – С. 58-63.
3. Ступень Р. Розвиток земельно-іпотечного кредитування сільського господарства через механізм земельних банків / Р. Ступень // Економіст. – 2014. – № 4. – С. 31-35.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Степська О.В.