

## **ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ТА ЙОГО РОЛЬ У ФІНАНСОВОМУ ЗАБЕЗПЕЧЕННІ ПІДПРИЄМСТВ АПК**

В сучасних умовах активізація кредитування сільського господарства є об'єктивною потребою для забезпечення його відродження та подальшого розвитку. Однак, значні проблеми у сільгоспвиробників виникають в процесі залучення кредитів комерційних банків, адже немає гарантії отримання прибутку, який має стати джерелом погашення кредиту, а матеріально-технічне забезпечення в АПК настільки зношене та застаріле, що не може бути використане у вигляді застави. Одним із перспективних напрямів забезпечення кредитними ресурсами підприємств АПК може стати іпотечне кредитування.

В сучасному розумінні, іпотечне кредитування підприємств АПК – це процес надання та обслуговування іпотечного кредиту, наданого підприємству АПК. В свою чергу, іпотечний кредит – це грошові кошти, надані у кредит під заставу нерухомого майна підприємству АПК із збереженням права володіння та користування заставленим майном, а іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном.

У сфері АПК іпотека може бути представлена у вигляді комерційної нерухомості або у вигляді земельних ділянок. Більш перспективним, на нашу думку, є використання саме земельної іпотеки, оскільки земля є більш ліквідним активом у порівнянні з комерційною нерухомістю, родючі ґрунти сприяють підвищенню вартості земель сільськогосподарського користування, крім того, маючи у власності земельну ділянку її можна здати в оренду та отримувати регулярні рентні платежі, не зважаючи на те, що вона є об'єктом застави. Крім того, зручним є право наступної застави, яке передбачає передання в іпотеку нерухомого майна, яке вже є предметом іпотеки за попереднім іпотечним договором.

В сільському господарстві є різні категорії земельних ділянок, які в свою чергу при отриманні кредиту будуть впливати на вартість застави, яка береться до уваги. Види іпотеки земельної власності малого та середнього бізнесу у сільському господарстві мають поділятися на застави:

- цілісного земельно-майнового комплексу нерухомості, елементи якої створюють єдину неподільну систему;
- земельної ділянки, включаючи її складові;
- земельної ділянки, придбаной за кредитні кошти;
- права оренди земельної ділянки.

Таким чином, використовуючи вище зазначені види застави сільськогосподарські підприємства мають можливість отримати значні фінансові ресурси на тривалий термін. Крім того, чинним законодавством не визначено чіткого цільового спрямування іпотечного кредиту, а отже підприємство може використати кредитні кошти як на придбання об'єкту нерухомості, який і виступить об'єктом іпотеки; а також може взяти кредит під заставу нерухомості, яка вже є у його володінні (користуванні) та направити кредитні кошти на оновлення основних засобів, чи інші потреби.

Переваги іпотечного кредитування можна виділити також для кредитора. По-перше, іпотечне кредитування передбачає наявність високовартісної застави, таким чином, у разі неплатоспроможності іпотекодавця можна задовольнити вимоги кредитора за рахунок заставленого нерухомого майна.

По-друге, аграрне іпотечне кредитування є привабливим напрямом інвестування фінансових ресурсів комерційних банків у контексті загрози продовольчої кризи. Маючи родючі землі та застосовуючи сучасні провідні технології, можна налагодити рентабельне виробництво продукції сільського господарства, яка у всі часи користуватиметься попитом. Єдиною причиною, яка стає на заваді ведення підприємницької діяльності у сфері АПК є певна неврегульованість земельних відносин та брак фінансових ресурсів на модернізацію виробництва. Крім того, іпотечні кредити носять, як правило довгостроковий характер, що обумовлює стабільний дохід кредитора.

По-третє, оформлення іпотеки, як правило супроводжується оформленням заставної. Заставна – це цінний папір, який засвідчує безумовне право його власника на отримання від боржника виконання за основним зобов'язанням, за умови, що воно підлягає виконанню в грошовій формі, а в разі невиконання основного зобов'язання - право звернути стягнення на предмет іпотеки. Після державної реєстрації іпотеки оригінал заставної передається іпотекодержателю. Чинним законодавством передбачено можливість передачі заставної її власником будь-якій іншій особі шляхом вчинення індосаменту, таким чином забезпечений механізм рефінансування іпотечного кредиту. Отже, якщо банку, який видав іпотечний кредит, необхідно буде терміново повернути інвестовані кошти, то можна передати заставну іншій особі. Механізм рефінансування іпотечної заборгованості може бути представлений випуском іпотечних облігацій чи сертифікатів. В такому випадку формується пул іпотечних активів, сформований

за рахунок великої кількості стандартизованих іпотечних кредитів, які рефінансуються одночасно шляхом емісії забезпечених цінних паперів. Таким чином, кредитор не тільки трансформує низьколіквідні активи у високоліквідні цінні папери, а й отримує додаткові фінансові ресурси та значною мірою мінімізує кредитні ризики.

По-четверте, оскільки земля є цінним активом, то наважившись взяти іпотечний кредит, позичальник буде намагатись своєчасно та в повній мірі його погашати, щоб не втратити об'єкт застави.

Таким чином, оцінивши переваги іпотечного кредитування підприємств АПК для позичальника та кредитора, можна виділити ряд функцій, які воно виконує:

- залучення фінансових ресурсів для розвитку сільського господарства;
- рівномірне перетікання капіталу з фінансового ринку в банківський сектор та через нього – у сферу сільського господарства шляхом видачі іпотечних кредитів підприємствам АПК;
- розширення можливостей доступу сільськогосподарських товаровиробників до довгострокових кредитів з метою покращення якості виробництва та рентабельності;
- активізація процесу залучення в реальний економічний оборот земель сільськогосподарського призначення та формування їх реальної вартості;
- підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства та рівня фінансово-економічного стану підприємств АПК;
- ефективний перерозподіл власності на землі сільськогосподарського призначення;
- розвиток вторинного ринку іпотечних кредитів та розвиток ринку іпотечних цінних паперів.

Таким чином, розвиток іпотечного кредитування підприємств АПК сприятиме не тільки розвитку сільського господарства, а й фінансово-кредитного сектору, а також створить належні умови для інвестування в іпотечні цінні папери індивідуальним інвесторам.

Проте у сфері іпотечного кредитування підприємств АПК є ряд невирішених проблем, які гальмують його розвиток та поширення, до їх числа слід віднести:

- недосконалість нормативно-правової бази;
- відсутність ефективного земельного ринку;
- відсутність ефективної методики оцінки земель сільськогосподарського призначення;
- малоефективна непередбачувана довготривала і витратна для кредитора процедура звернення стягнення на предмет іпотеки за рішенням суду чи виконавчого напису нотаріусу;
- відсутність законодавчої бази щодо вторинного земельно-іпотечного ринку цінних паперів.

Вирішення зазначених та інших проблем, пов'язаних у першу чергу із відсутністю високоефективного земельного ринку, дозволить розширити доступ агропромислових підприємств до довгострокових банківських кредитів, що в свою чергу надасть можливість здійснити матеріально-технічне переозброєння та модернізацію сільського господарства.