

І.О. Григорук, здобувач
Житомирський державний технологічний університет

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ВІТЧИЗНЯНОЇ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ПІДПРИЄМСТВ АПК

(Представлено д.е.н. проф. Петруком О.М.)

Досліджено особливості формування системи іпотечного кредитування підприємств АПК. Зокрема, визначено структуру системи іпотечного кредитування підприємств АПК, її об'єкт та суб'єкти, а також проблеми у функціонуванні на рівні виділених підсистем.

Ключові слова: іпотека, система іпотечного кредитування, застава, земельна іпотека.

Постановка проблеми. На сучасному етапі розвитку економіки більшість вітчизняних суб'єктів господарювання відчувають гостру потребу у залученні зовнішніх позикових джерел фінансування, не виключенням є й суб'єкти аграрного бізнесу. Процес залучення позикових ресурсів у сферу сільського господарства ускладнюється специфічністю цієї сфери, адже підприємства АПК, як правило, мають сезонний характер виробництва, характеризуються нестабільністю грошових надходжень, а також значними ризиками виробництва. Тому залучення кредиту за стандартними кредитними програмами банків для суб'єктів аграрного бізнесу є практично неможливим. Ускладнює процес залучення кредитних ресурсів сільськогосподарськими підприємствами і відсутність у них належного забезпечення, адже стан зношення основних засобів у сільському господарстві складає від 70 до 90 %. Одним із перспективних напрямів забезпечення кредитними ресурсами підприємств АПК може стати земельна іпотека. Проте формування ефективної системи іпотечного кредитування підприємств АПК вимагає трансформації земельних відносин, а також вирішення ряду проблемних питань щодо організації процесу іпотечного кредитування у сфері сільського господарства.

Аналіз результатів останніх досліджень і публікацій. Найвагоміший внесок у розробку актуальних проблем іпотечного кредитування внесли зарубіжні вчені, зокрема: Г.Асхауер, Д.Джонсон, М.Левін, Дж.Ло, Г.Маклеода, Дж.Шерман, М.Шнайдерман, Й.Шумпетер, А.Сміт, Р.Страйк, Дж.Фрідман. Проблеми, пов'язані з удосконаленням іпотечного кредитування висвітлені в працях вітчизняних вчених та вчених країн СНД: В.Кудрявцева, А.Іванова, В.Іванова, А.Івасенка, С.Кручка, О.Євтуха, М.Дем'яненко, В.Алексійчука, В.Борисової, П.Саблука, В.Лагутіна, А.Чуліса, О.Любуна, К.Паливоди, М.Денисенко, В.Грушка, М.Федорова, І.Лютого та інших. Однак проблеми розвитку іпотечного ринку як найважливішої складової всієї фінансово-кредитної системи в силу об'єктивних історичних обставин вивчені недостатньо, висвітлені у літературі аспекти в основному мають загальний характер і стосуються тільки окремих елементів іпотечного кредитування.

Однак у сучасних умовах дослідження іпотечного кредитування підприємств АПК у вузькому розумінні (як кредитний процес) практично не має сенсу, оскільки такі дослідження вже існують, проте їх наявність не дозволила активізувати діяльність фінансових установ щодо іпотечного кредитування агропідприємств.

Мета дослідження полягає у використанні системного підходу до визначення проблемних питань у сфері іпотечного кредитування підприємств АПК та внесення пропозицій щодо їх вирішення.

Викладення основного матеріалу. Важливе значення у дослідженні особливостей іпотечного кредитування підприємств АПК відіграє системний підхід. Системний підхід дає глибше розуміння економічних явищ, адже дослідження окремих елементів системи характеризують їхні конкретні особливості, але не визначають взаємозв'язки між ними, а також не характеризують систему як цілісне явище.

В сучасних умовах комерційні банки надають перевагу житловому іпотечному кредитуванню, оскільки ринок житлової нерухомості більш розвинений, об'єкт іпотеки легше оцінити та реалізувати у разі непогашення кредиту. Крім того на етапі становлення знаходиться вторинний ринок житлового іпотечного кредитування, а комерційні банки розробляють та впроваджують інноваційні механізми рефінансування іпотечних кредитів (випуск іпотечних облігацій, сек'юритизація активів). Наведені переваги не тільки дають можливість кредитним установам мінімізувати ризики іпотечного кредитування, але й залучити необхідні довгострокові фінансові ресурси. На прикладі житлового іпотечного кредитування можна підкреслити, що кредитний механізм охоплює ринний ринок іпотечного кредитування; і тільки рівня їх розвитку система житлового іпотечного кредитування починає працювати.

Тому, на нашу думку, іпотечне кредитування підприємств АПК не варто розглядати на рівні «кредитна установа» – суб'єкт аграрного бізнесу, а потрібно окреслити межі системи іпотечного кредитування підприємств АПК, яка за своєю структурою є складною та може містити інші підсистеми. Тільки за умови ефективності іпотечного кредитування не тільки з позиції агропідприємства, але й з позиції кредитної установи така система почне функціонувати.

Великий тлумачний словник сучасної української мови виділяє декілька трактувань поняття «система»: порядок, зумовлений правильним, планомірним розташуванням і взаємним зв'язком частин чого-небудь; класифікація; форма організації чого-небудь [1, С. 13–20].

У літературі також існують розбіжності щодо трактування поняття «система». Російський вчений В.А. Карташов, виходячи з власних досліджень, виділяє щонайменше шість підходів до визначення поняття «система» [6, С. 32–37]:

- система – це певна теорія (наприклад, філософська система Платона);
- система – це класифікація (наприклад, періодична система елементів Д.І. Менделєєва);
- система – це завершений метод практичної діяльності (таке трактування терміну виникає у середні віки в цеховій культурі виробництва, а сама система може мати дві характеристики: позитивну – у випадку ефективної організації виробництва, та негативну – таку, що стримує творчий підхід, геніальність);
- система – певний спосіб розумової діяльності (наприклад, система обчислення);
- система – це сукупність об'єктів природи (наприклад, Сонячна система);
- система – це певне явище суспільства (наприклад, економічна система);
- система – це сукупність сталих норм життя, правил поведінки (наприклад, законодавча система).

Один із найпоширеніших підходів до трактування поняття «система» визначає її як комплекс взаємопов'язаних елементів, що утворюють цілісність [2; 7; 8; 12]. Проте у будь-якому випадку система передбачає наявність зв'язків у межах системи, що й дозволяє сприймати її як цілісність.

Дослідження системи здійснюється шляхом її поділу на окремі елементи та вивчення зв'язків між ними. Елемент системи – це неподільна частина системи, яка має певне функціональне призначення. Зв'язки між елементами призводять до появи в цілісній системі нових властивостей, не характерних її окремим елементам. Зв'язок – це свого роду канал передачі інформації (енергії) від одного елемента (суб'єкта) системи до іншого.

Сукупність елементів та зв'язків між ними утворюють структуру системи. Структура характеризує внутрішній стан системи, умови її рівноваги чи розвитку. Залежно від стану, в якому перебуває система, структури поділяють на статичні та динамічні. Статична структура характерна стану рівноваги системи та передбачає сталість елементів та зв'язків між ними. Динамічна структура передбачає удосконалення та розвиток системи шляхом включення нових елементів чи виникнення нових зв'язків між існуючими.

При дослідженні економічних явищ, системний підхід має ряд переваг, оскільки дозволяє дослідити не лише окремі економічні об'єкти та явища, але й взаємозв'язки між ними та охарактеризувати їх як цілісну систему. Системний підхід дає можливість глибше дослідити проблематику у функціонуванні системи, адже навіть найдосконаліші елементи, між якими немає відповідних зв'язків, не будуть ефективно працювати для досягнення єдиної цілі.

В першу чергу, для того щоб правильно сконструювати систему, необхідно точно визначити її цілі, об'єкт та суб'єкти, а також взаємозв'язки між ними.

Варто зазначити, що система іпотечного кредитування підприємств АПК належить до складних систем, оскільки охоплює не тільки велику кількість суб'єктів, а й поєднує різні галузі народного господарства. Тому основною метою функціонування системи іпотечного кредитування підприємств АПК є ефективна координація суб'єктів банківської системи, державних органів у сфері регулювання іпотечного кредитування та земельних відносин, а також суб'єктів аграрного бізнесу з метою організації та поживлення процесу іпотечного кредитування підприємств АПК.

Зважаючи на термінологічний апарат іпотечного кредитування, закріплений законодавством, слід зауважити, що система іпотечного кредитування не може базуватись лише на механізмах надання та обслуговування довгострокових кредитів, оскільки сучасні умови ведення господарства вимагають від суб'єктів господарювання максимальної ефективності їх діяльності. Причому це стосується не тільки суб'єктів аграрного бізнесу, а й суб'єктів кредитного ринку. Тому, доки кредитні установи не проявлять інтерес до довгострокового кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення, говорити про розвиток та поживлення іпотечного кредитування підприємств АПК не доведеться.

Варто також згадати про інтереси держави у розвитку системи іпотечного кредитування підприємств АПК. Адже до першочергових завдань держави у сфері сільського господарства належить не тільки забезпечення процесу достатнього фінансування суб'єктів аграрного бізнесу.

За умови іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення мова йде про національні багатства у вигляді природних ресурсів (родючих земель). Неконтрольований процес передачі земель суб'єктам підприємництва може призвести до нецільового їх використання, погіршення їх якості, зміни призначення та продаж іноземним резидентам. Тому держава має забезпечити розвиток земельного ринку та відповідний контроль за його суб'єктами.

Тому, зважаючи на сфери, які охоплює система іпотечного кредитування підприємств АПК, можна стверджувати, що вона являє собою сукупність інститутів іпотечного кредитування та взаємозв'язків між ними з приводу організації та проведення іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарської нерухомості та похідних від нього форм на вторинному іпотечному ринку.

Система іпотечного кредитування підприємств АПК є складною за своєю структурою та охоплює три підсистеми: підсистему первинного іпотечного кредитування, підсистему земельного ринку та підсистему вторинного іпотечного кредитування. Тільки за умови ефективного функціонування виділених підсистем можна налагодити механізм системи іпотечного кредитування підприємств АПК в цілому. Система іпотечного кредитування підприємств АПК є абстрактною, динамічною, складною та відкритою.

Об'єктом системи іпотечного кредитування підприємств АПК є процес надання, обслуговування та рефінансування іпотечних кредитів підприємств АПК під заставу сільськогосподарської нерухомості.

Графічно систему іпотечного кредитування підприємств АПК можна відобразити як взаємодію суб'єктів підсистем первинного іпотечного кредитування, земельного ринку та вторинного іпотечного кредитування (рис. 1). Причому суб'єкти зазначених підсистем взаємодіють між собою як в межах певної підсистеми, так і в межах системи іпотечного кредитування підприємств АПК в цілому.

На рисунку 1 зображено авторське бачення системи іпотечного кредитування підприємств АПК, виходячи з існуючих законодавчих норм та обмежень у сфері іпотечного кредитування, земельних відносин та відносин, пов'язаних із рефінансуванням іпотечних кредитів. Крім того варто зазначити, що система іпотечного кредитування не є саморегульованою та передбачає наявність органів державного регулювання, а отже і відображенням зв'язків між суб'єктами державного регулювання вказаних сфер відносин та суб'єктами системи іпотечного кредитування підприємств АПК.

Кожна підсистема, яка входить до запропонованої системи іпотечного кредитування підприємств АПК не є достатньо сформованою та довершеною. При визначенні підсистем системи іпотечного кредитування не враховано законодавчі ініціативи щодо створення та функціонування нових суб'єктів системи іпотечного кредитування підприємств АПК. Тому необхідно детально розглянути кожен з виділених підсистем, проблеми у її функціонуванні, її суб'єктів та функції, які вони виконують у системі іпотечного кредитування підприємств АПК.

Найбільш сформованою та організованою є підсистема первинного іпотечного кредитування. До основних суб'єктів підсистеми первинного іпотечного ринку належать: іпотечний кредитор та позичальник. Іпотечним кредитором може бути спеціалізований іпотечний банк, спеціалізовані іпотечні компанії або універсальні банки, які надають кредити під заставу нерухомого майна.

Позичальником може бути юридична особа або фізична особа-підприємець, яка має у власності або користуванні об'єкт іпотеки. Кількість учасників іпотечного кредитування зростає пропорційно складності кредитного процесу. Так, наприклад, позичальник не завжди є іпотекодавцем. Згідно з чинним законодавством, іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель.

Майновий поручитель несе відповідальність перед іпотекодержателем за невиконання боржником (позичальником) основного зобов'язання в межах вартості предмета іпотеки. А у разі задоволення вимог іпотекодержателя за рахунок предмета іпотеки майновий поручитель набуває статус кредитора боржника за основним зобов'язанням [4].

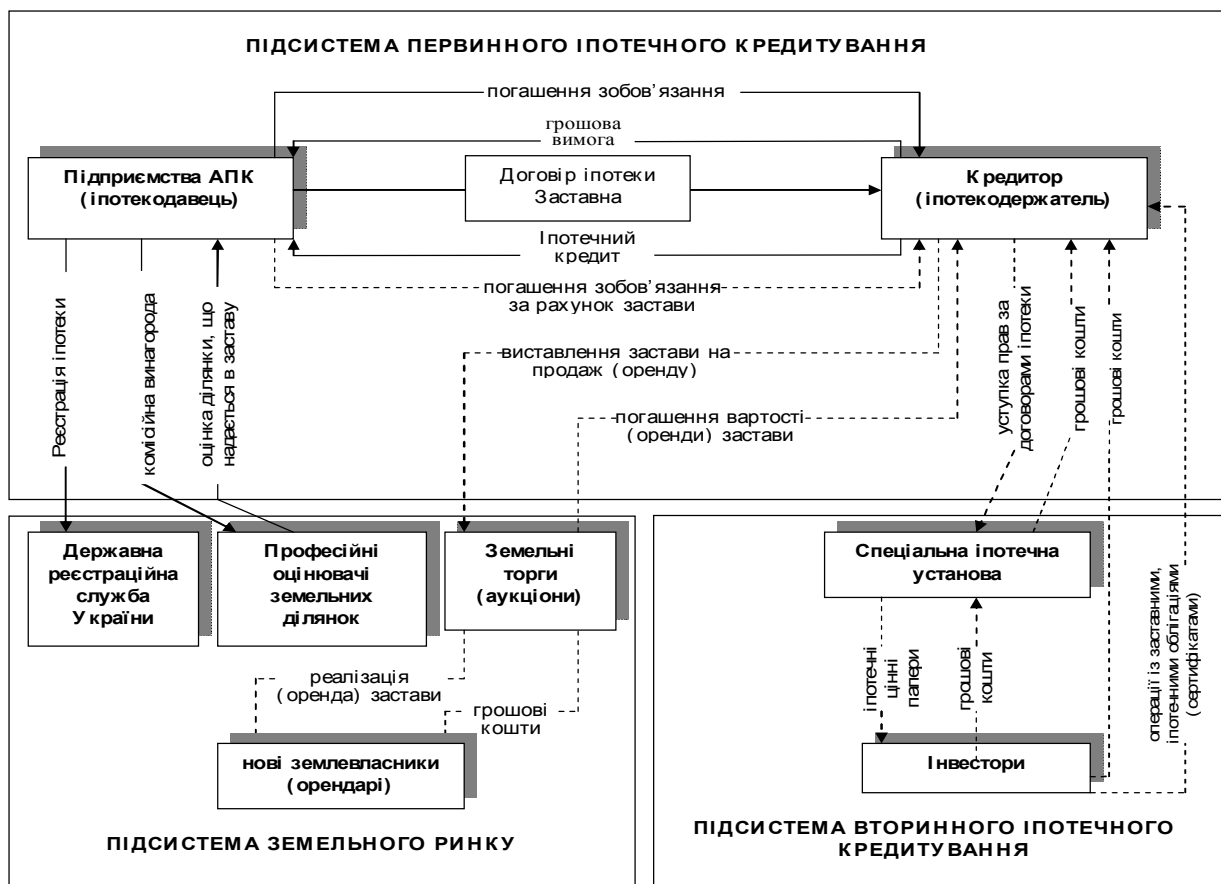


Рис. 1. Система іпотечного кредитування підприємств АПК

До суб'єктів підсистеми первинного іпотечного кредитування можна також віднести страхові компанії, які надають послуги щодо обов'язкового страхування предмета іпотеки.

Предметом іпотеки згідно з чинним законодавством може бути один або декілька об'єктів нерухомого майна, що належить іпотекодавцю на основі права власності або господарського відання; нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору; право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає іпотекодавцю право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна.

Особливості функціонування підсистеми первинного іпотечного кредитування зводяться до організації кредитного процесу щодо надання та обслуговування іпотечного кредиту суб'єкта аграрного бізнесу. Проте у функціонуванні підсистеми первинного іпотечного кредитування виникають проблеми як на рівні самої підсистеми, так і на рівні взаємозв'язків з іншими підсистемами. Зокрема, на рівні підсистеми первинного іпотечного кредитування виникають проблеми з оцінкою об'єкта застави; оцінкою кредитоспроможності позичальника – суб'єкта аграрного бізнесу; реалізацією іпотечного покриття та недостатністю фінансових ресурсів у іпотечних кредиторів, які можна надати на тривалі строки.

Проблема з оцінкою об'єкта застави пов'язана із функціонуванням підсистеми земельного ринку, який ще не сформований, тобто визначити об'єктивну оцінку іпотечного покриття, виходячи з ринкових цін практично неможливо, що обмежує використання земельних ділянок у вигляді застави або значно знижує їх вартість. Проблеми з оцінкою кредитоспроможності позичальника – підприємства АПК пов'язані, з одного боку, з оцінкою застави, з іншого – із особливостями діяльності позичальника. Досить часто діяльність суб'єктів аграрного бізнесу має сезонний характер, а тому і доходи (джерело погашення кредиту) не відзначаються стабільністю, а потенційні іпотечні кредитори не мають бажання розробляти ефективні механізми погашення таких кредитів, виходячи із нестабільності доходів позичальників.

Ще однією проблемою, яка виникає на рівні підсистеми первинного іпотечного кредитування – це відсутність довгострокового фінансового ресурсу в потенційного іпотечного кредитора. Іпотечний кредит характеризується великою сумою основного боргу та тривалим періодом кредитування. Залучити кошти банку на відповідний термін або надавати власні ресурси в умовах економічної нестабільності та розвитку інфляційних процесів – ризиковано. Вирішити проблему із фінансовим забезпеченням іпотечного кредитування допоможе організація ринку вторинного іпотечного кредитування та розробка ефективних механізмів рефінансування іпотечних кредитів підприємств АПК.

Найменш розвинутою на сьогодні є підсистема земельного ринку, до суб'єктів якої належать професійні оцінювачі земельних ділянок, Державна реєстраційна служба, нові землевласники – покупці реалізованого іпотечного покриття, організатори земельних торгів (аукціонів) та новостворений Державний земельний банк.

Основною проблемою у функціонуванні підсистеми земельного ринку є відсутність організованого земельного ринку та заборона на продаж земель. Таким чином, важко розробити об'єктивну методику оцінки земельної ділянки (функції професійних оцінювачів), фактично неможливо реалізувати іпотечне покриття.

У запропонованій на рисинку 1 моделі системи іпотечного кредитування підприємств АПК не має місця відображення такого суб'єкта, як Державний земельний банк. Взаємозв'язки та функції Державного земельного банку важко відобразити як в підсистемі земельного ринку, так і в системі іпотечного кредитування підприємств АПК. Усі проблеми зводяться до того, що законодавчо не визначено статус та функції Державного земельного банку щодо операцій із землею.

Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про банки і банківську діяльність» щодо державного земельного банку» визначає такі особливості щодо діяльності Державного земельного банку: КМУ має право формувати статутний капітал банку за рахунок грошових внесків та внесків у вигляді земельних ділянок, а сам банк має право здійснювати операції з земельними ділянками та майновими правами на земельні ділянки відповідно до законодавства України у сфері земельних відносин та свого статуту [3].

Проте на практиці, відповідно до Статуту та Постанови КМУ «Про створення державного земельного банку» статутний капітал Державного земельного банку сформовано за рахунок грошових коштів, передбачених у Державному бюджеті України на 2012 рік. Крім того в Статуті Державного земельного банку зазначено, що формування та збільшення статутного капіталу банку здійснюються шляхом внесків у національній валюті, що виключає можливість поповнення статутного капіталу за рахунок внесків у вигляді земельних ділянок [10, 11].

Сумнівною виглядає також можливість здійснювати Державним земельним банком операції з земельними ділянками та майновими правами на земельні ділянки, оскільки його Статутом передбачені традиційні види банківських послуг, а сам банк класифіковано як універсальний [10, 11].

На нашу думку, функції Державного земельного банку на перших етапах формування земельного ринку варто звести до регулюючих порядку купівлі–продажу та набуття інших майнових прав щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Крім того Державний земельний банк може виконувати роль спеціального фінансового посередника в операціях рефінансування іпотечних кредитів, забезпечених земельною іпотекою (тобто виступати емітентом облігацій, забезпечених виплатами за іпотечними кредитами суб'єктів аграрного бізнесу). Таким чином, Державний земельний банк може стати суб'єктом, що об'єднує підсистему земельного ринку та підсистему вторинного іпотечного кредитування.

Що стосується підсистеми вторинного іпотечного кредитування підприємств АПК, то її функціонування, обмежується випуском та обігом заставних, які не користуються попитом серед потенційних інвесторів. Закон України «Про іпотечні облігації» не встановлює обмеження щодо іпотечного покриття у вигляді застави земель сільськогосподарського призначення, однак практики випуску звичайних іпотечних облігацій, забезпечених виплатами за іпотечними кредитами із заставою земель сільськогосподарського призначення в Україні не було [5]. А випуск структурованих іпотечних облігацій з іпотечним покриттям у вигляді іпотечних кредитів підприємствам АПК обмежується статутом Державної іпотечної установи (емітент структурованих іпотечних облігацій). Статут Державної іпотечної установи визначає, що кошти, які надаються в порядку рефінансування іпотечних кредитів, мають спрямовуватися на фінансування придбання або будівництва житлової нерухомості [9]. Тому, на нашу думку, повноваження з випуску структурованих іпотечних облігацій з іпотечним покриттям у вигляді іпотечних кредитів, забезпечених заставою земель сільськогосподарського призначення варто доручити Державному земельному банку.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Таким чином, застосувавши системний підхід до дослідження особливостей іпотечного кредитування підприємств АПК, було встановлено, що система іпотечного кредитування підприємств АПК є складною за своєю структурою та охоплює три підсистеми нижчого рівня: підсистему первинного іпотечного кредитування, підсистему земельного ринку та підсистему вторинного іпотечного кредитування. У розрізі кожної з підсистем виявлено проблеми у функціонуванні як на рівні взаємозв'язків між суб'єктами в межах підсистеми, так і на рівні взаємозв'язків із суб'єктами інших підсистем. Тому необхідно дослідити зарубіжний досвід організації системи іпотечного кредитування підприємств АПК, а також вітчизняні умови та фактори її формування, виходячи з яких можна запропонувати оптимальну її структуру та суб'єктів, які б забезпечували її функціонування.

Список використаної літератури:

1. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод. і допов.) / уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. – К. ; Ірпінь : ВТФ «Перун», 2005. – 1728 с.
2. Гиг Дж. Прикладная общая теория систем / Дж. Гиг. – М. : Мир, 1981. – 336 с.

3. Закон України «Про внесення змін до Закону України “Про банки і банківську діяльність” щодо державного земельного банку» від 18.09.2012, № 5248-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5248-17>.
4. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003, № 898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
5. Закон України «Про іпотечні облигації» від 22.12.2005, № 3273-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3273-1>.
6. *Карташов В.А.* Система систем. Очерки общей теории и методологии / *В.А. Карташов*. — М. : Прогресс-Академия, 1995. – С. 32–37.
7. *Катренко А.В.* Системний аналіз об’єктів та процесів комп’ютеризації : навч. посібник / *А.В. Катренко*. – Львів : Новий світ – 2000. – 424 с.
8. Научные основы организации управления и построения АСУ : учебник / *В.Л. Бройдо, В.В. Диденко, В.С. Крылов и др.* ; под ред. *В.Л. Бройдо, В.С. Крылова*. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Высш. шк., 1990. – 192 с.
9. Постанова Кабінету Міністрів України «Про Державну іпотечну установу» № 768 від 17.07.2009, [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/768-2009-%D0%BF>.
10. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Статуту публічного акціонерного товариства “Державний земельний банк”» № 934 від 25.07.2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/934-2012-%D0%BF>.
11. Постанова Кабінету Міністрів України «Про створення державного земельного банку» № 609, від 02.07.2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/609-2012-%D0%BF>.
12. *Черняк Ю.И.* Системный анализ в управлении экономикой / *Ю.И. Черняк*. – М. : Экономика, 1975. – 191 с.

ГРИГОРУК Ірина Олександрівна – здобувач кафедри економіки Житомирського державного технологічного університету.

Наукові інтереси:

– теоретичні та методичні аспекти іпотечного кредитування підприємств АПК.

E-mail: iag1505@mail.ru.

Стаття надійшла до редакції 20.09.2013

Григорук І.О. Особливості формування вітчизняної системи іпотечного кредитування підприємств АПК

Григорук И.А. Особенности формирования отечественной системы ипотечного кредитования предприятий АПК

Grugoryk I.O. Peculiarities of the system of mortgage lending to enterprises of AIC

УДК 336.77:631

Особенности формирования отечественной системы ипотечного кредитования предприятий АПК / И.А. Григорук

Исследованы особенности формирования системы ипотечного кредитования предприятий АПК. В частности, определена структура системы ипотечного кредитования предприятий АПК, ее объект и субъекты, а также проблемы в функционировании на уровне выделенных подсистем.

Ключевые слова: ипотека, система ипотечного кредитования, залог, земельная ипотека.

УДК 336.77:631

Peculiarities of the system of mortgage lending to enterprises of AIC / I.O. Grugoryk

The article deals with peculiarities of the system of mortgage lending to enterprises of AIC. In particular, identified the structure the system of mortgage lending to enterprises of AIC, its objects and subjects, and problems in functioning at the level of the selected subsystems.

Keywords: mortgage, the system of mortgage lending, mortgage, land mortgages.