

**ПЕРЕДУМОВИ СТАНОВЛЕННЯ НАЦІОНАЛЬНОЇ СИСТЕМИ
ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ**

Іпотечне кредитування в Україні почалося лише 15 років тому, в той час як у західній Європі деякі країни мають більше ніж 150-літній досвід. Іншими словами, Україна знаходиться на початковій стадії розвитку національної системи іпотечного кредитування, на тій стадії на якій перебувала Європа в ХІХ столітті.

З прийняттям Закону України «Про іпотеку» і набранням його чинності з 1 січня 2004 р. питання перспектив розвитку іпотечного кредитування в державі перейшло з площини дискусій у площину практичної реалізації. Інтерес до цієї теми все більше опановує увагою суспільства. І якщо спочатку на іпотеку дивилися крізь призму експерименту будівельників і банкірів, то тепер про її системне запровадження говорять на всіх рівнях влади.

Відповідно до Концепції створення національної системи іпотечного кредитування, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 року, в основу формування національної системи іпотечного кредитування покладені принципи функціонування ринку іпотечного кредитування, які відображають позитивний міжнародний досвід у цій сфері і зрозумілі та прийнятні для національних та іноземних інвесторів. Концепція встановлює єдині стратегічні підходи, які мають бути покладені в основу державної політики у сфері іпотечного кредитування, що розвиватиметься на ринкових засадах з мінімально можливим втручанням держави. При цьому держава забезпечує режим найбільшого сприяння суб'єктам ринку іпотечного кредитування та створює законодавчі та економічні умови для стимулювання ефективного розвитку цього ринку [3, с. 2].

В системі іпотечного кредитування багато надій покладається саме на розвиток земельного іпотечного кредитування. Специфіка аграрного виробництва, зумовлена сезонним характером виробництва у рослинництві, а відповідно нерівномірністю в реалізації його продукції і надходженням доходів, більшим ризиком підприємницької діяльності та тривалістю обігу оборотних фондів (уповільнений обіг оборотного капіталу), підвищує потребу в кредитах. Сільське господарство – кредитоемна галузь, тому її нормальне функціонування без кредитних ресурсів у сучасних умовах практично неможливе. Для сільського господарства чинник кредитування часто має вирішальне значення.

За рахунок бюджету практично, починаючи з 1995 року не виділялося фінансових ресурсів для підтримки аграрної сфери, і лише, з 2000 року було прийнято ряд законів, які збільшили надання кредитів для сільськогосподарського товаровиробника. Разом з тим сільське господарство внаслідок прояву його особливостей не було привабливою сферою для кредитування приватними кредитними установами. Їх діяльність ґрунтується на комерційних засадах. Природно, що у своїй діяльності комерційні банки керуються мотивом максимізації прибутку, тому зорієнтовані на галузі зі швидким і високоприбутковим обігом капіталу. Сільське господарство не належить до таких галузей. Отже, для нього характерна ситуація за якої попит на позичковий капітал перевищує пропозицію на нього. Це зумовлює відносно високу відсоткову ставку кредитів, тому для багатьох суб'єктів господарювання отримати його майже неможливо.

Однією з основних ознак системи аграрного кредитування є те, що у розвинутих країнах держава бере участь у кредитуванні аграрної сфери. Практично загальновизнаною є теза, згідно з якою тільки за рахунок комерційних банків створити національну систему доступного і вигідного іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників практично неможливо. Така система повинна передбачати її державне регулювання й підтримку з боку держави [1, с. 328].

Основною метою створення національної системи іпотечного кредитування є формування ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, які дають змогу поступово знизити вартість іпотечних кредитів для населення та суб'єктів господарювання і збільшити строки кредитування.

Розбудова ефективної системи іпотечного кредитування сприятиме:

- залученню довгострокових фінансових ресурсів національних та іноземних інвесторів в економіку України;
- розв'язанню проблеми забезпечення житлом населення;
- активізації ринку нерухомості;
- розвитку фондового ринку та ринків фінансових послуг;
- стимулюванню розвитку економіки в цілому, зокрема будівельної і агропромислової галузі.

Основою створення та розвитку національної системи іпотечного кредитування є:

- прозорість діяльності учасників ринку іпотечного кредитування;
- створення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень, а також забезпечення вільного доступу до такої системи;
- стандартизація процедури видачі, обслуговування та погашення іпотечних кредитів;
- установлення правил проведення оцінки платоспроможності позичальника;
- використання міжнародного досвіду;
- державне регулювання та нагляд у сфері іпотечного кредитування;
- невтручання з боку органів державної влади у поточну діяльність учасників ринку іпотечного кредитування;
- функціонування ринку іпотечного кредитування на засадах вільної конкуренції;

- соціальний захист учасників ринку іпотечного кредитування – фізичних осіб [2, с. 98].

Особливість становлення іпотеки в Україні як явища полягає в тому, що її законодавче закріплення при фактичному використанні банками з 2000-го року відбулося лише в 2004 році, а реальне застосування уніфікованих стандартів житлового іпотечного кредитування, розроблених Українською національною іпотечною асоціацією з кінця 2005 року.

Зауважимо, що становлення і розвиток земельних іпотечних відносин неможливі без створення економічних, правових та організаційних передумов. Розглянемо зазначені передумови як на державному так і на регіональному рівні.

Окрім Закону України «Про іпотеку», до основоположних документів в галузі іпотечного кредитування відносять:

- Земельний кодекс України від 25.10.2001 року;
- Господарський Кодекс України від 16.01.2003 року;
- Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року;
- Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 року;
- Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року;
- Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 року;
- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 20.01.2005 року;
- Закон України «Про цінні папери і фондову біржу» (щодо заставної та іпотечних цінних паперів) від 18.06.1991 року;
- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 року;
- Закон України «Про організацію формування та обігу кредитних історій» від 23.06.2005 року;
- Закон України «Про іпотечні облігації» від 22.12.2005 року та ряд інших;

До економічних передумов запровадження земельного іпотечного кредитування на рівні держави можна віднести:

- стабільність і паритет цін;
- стабільність обмінного курсу національної валюти;
- помірна вартість позичкового капіталу;
- загальне економічне зростання [2, с. 88].

Стабільність цін і обмінного курсу національної валюти є надзвичайно важливою передумовою іпотеки. За високого рівня інфляції довгострокові вкладення стають неможливими, а «короткі» гроші виключають можливість фінансування великих інвестиційних проектів.

Непевність у стабільності української валюти робить не передбачуваними перспективи довгострокового кредитування, а високі кредитні ставки різко звужують його можливості.

До важливих передумов іпотечного кредитування належить загальне економічне зростання, яке б супроводжувалося суттєвим підвищенням доходів сільськогосподарських підприємств, рівня банківських заощаджень і відповідним розвитком ринку капіталів.

Без правових гарантій приватної власності на нерухоме майно іпотека не можлива. Дуже важливою передумовою розвитку іпотечного кредитування є також забезпечення правової єдності земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і багаторічних насаджень. Лише в разі додержання цієї умови нерухоме майно може без обмежень використовуватися в якості забезпечення кредиту.

Правова безпека іпотеки передбачає наявність ефективної системи реєстрації нерухомого майна та пов'язаних з ним прав власності і обтяжень, а також чітких правових норм примусової реалізації заставленого майна.

Наступною правовою передумовою земельного іпотечного кредитування є правове забезпечення примусової реалізації предмета земельної іпотеки в разі невиконання зобов'язання позичальником банку. Така реалізація дає можливість іпотечному банку виконувати свої зобов'язання перед кредиторами.

Отже, ризики при застосуванні примусової реалізації безпосередньо впливають на надійність іпотечних цінних паперів та ліквідність банківської системи. Для власників його цінних паперів важливим є чітке визначення рангу іпотеки – черговості задоволення вимог заставоутримувача в разі звернення стягнення.

Винятково важливе значення має створення правових підстав для організації і діяльності іпотечних банків, особливо стосовно умов надання іпотечного кредиту, оцінки заставленого нерухомого майна та порядку емісії і погашення іпотечних цінних паперів.

Таким чином, в Україні поки що не створені необхідні правові, економічні та інституційні передумови для становлення і розвитку національної системи іпотечного кредитування. Водночас перспективний потенціал іпотечних відносин, і особливо в аграрній сфері, досить значний і може поступово реалізуватися за умови його всебічного забезпечення.

ДЖЕРЕЛА ТА ЛІТЕРАТУРА

1. Аграрна реформа в Україні [Текст] / П.І. Гайдуцький, П.Т. Саблук, Ю.О. Лупенко та ін. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005. – 424 с.
2. Геєнко М.М. Земельна іпотека [Текст] / М.М. Геєнко, А.В. Чупіс. – Суми: Видавництво «Довкілля», 2007. – 315с.
3. Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування: Розпорядження кабінету міністрів України від 10 серпня 2004 р. N 559-р [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/559-2004-%D1%80> . – Назва з екрану. – Дата звернення: 30.05.2016.

Відомості про авторів:

- 1) Геєнко Михайло Миколайович
- 2) Кандидат економічних наук, доцент
- 3) Сумський національний аграрний університет
- 4) Кафедра фінансів, доцент кафедри
- 5) 0666485633

6) geenkomihail@ukr.net

7) Сертифікат: ТАК

1) Гузенко Тетяна Сергіївна

2) Кандидат економічних наук, доцент

3) Сумський національний аграрний університет

4) Кафедра фінансів, доцент кафедри

5) 0958910032

6) goldyjennifer6@gmail.com

7) Сертифікат: ТАК