

*А.М. Михайлов, к.е.н., Р.В.Бойченко, Я.М. Підгайко  
(Сумський національний аграрний університет, Україна)*

### **Значення іпотеки в сучасних умовах для аграрного сектору економіки**

*Реформування аграрного сектору економіки України розпочалося з набуттям Україною незалежності, зокрема сфера сільського господарства зазнала значних трансформацій. Не врегульованим залишилось питання організації і повноцінного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення та включенням вартості землі в економічний обіг капіталу, через запровадження іпотеки.*

З проголошенням Україною суверенітету [1] та з процесом переходу від адміністративно-командної радянської системи до ринкової економіки [2] аграрних товаровиробників головним чином був пов'язаним із роздержавленням земель сільськогосподарського призначення, набуттям прав приватної власності на землі сільськогосподарського призначення, утворенням ринково орієнтованих підприємств замість реформованих радгоспів та колгоспів, розвитку ринку оренди землі сільськогосподарського призначення. Однак, поряд з позитивними зрушеннями є і низка невирішених питань. В першу чергу не врегульованим залишилось питання організації і повноцінного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення та включенням вартості землі в економічний обіг капіталу шляхом цивілізованого застосування іпотечних відносин.

Проблемні аспекти застосування іпотеки вимагають додаткового висвітлення, адже вітчизняний досвід з приводу регулювання правовідносин у цій сфері майже відсутній. Як відомо, іпотека є невід'ємним атрибутом ринкової економіки. Розвинений і ефективно врегульований іпотечний ринок сприяє зростанню ділової активності, розвитку ринку фінансових послуг. Прийняття Верховною Радою України системи нормативно-правових актів щодо іпотеки, зокрема, Закону України «Про іпотеку» від 5 серпня 2003 р. № 898-IV, є одним з етапів становлення в Україні надійного і ефективного іпотечного ринку, який має діяти на засадах самофінансування, що дозволить фінансувати будівництво, виробництво, сільського господарства тощо[3]. В сучасній Україні, в міру переходу її економіки до ринкової форми, утворилися і набувають поступового розвитку іпотечні відносини. Закон України "Про заставу" визначає іпотеку так: «Іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи»[4]. Іпотека має похідний характер від забезпеченого нею зобов'язання. Вона виникає в силу угоди з моменту її державної реєстрації. Іпотекою можуть забезпечуватися дійсні зобов'язання, а також ті, що виникнуть у майбутньому, але вже зумовлені угодою, яка набрала чинності. Предмет іпотеки – це заставлене нерухоме майно, яке є предметом кредитного зобов'язання. Таке майно може заставлятися, якщо воно не вилучене з цивільного обігу, може відчужуватися

заставадацем і на нього можливе звернення стягнення. Іпотека реалізується шляхом укладення іпотечної угоди [3]. В разі, коли борг за основним зобов'язанням перевищує визначену законом суму, іпотека може провадитися шляхом видачі заставної, до якої додається іпотечна угода.

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.

Дуже важливо для ефективного впровадження в Україні іпотечного кредитування вивчити досвід міжнародного регулювання іпотечних відносин. Розглянемо це питання більш детально.

Наприклад, законодавство Великобританії визначає іпотечну заставу як надання землі, нерухомого та рухомого майна, майнових прав для забезпечення грошових зобов'язань, а у США питання іпотеки регулюються законодавством штатів, хоча на федеральному рівні законодавчо регламентуються відносини у сфері державного кредитування, банківської діяльності, обіг у державних цінних паперів, федеральних земель, функціонування операторів вторинного іпотечного ринку, зокрема спеціальних іпотечних агентств. У праві Швейцарії іпотекою вважається таке майнове забезпечення зобов'язання, яке виникає на основі договору або закону за умови внесення запису до реєстру нерухомості. Іпотека в цій країні - не єдиний спосіб забезпечення зобов'язань, предметом яких є нерухомість. У Німеччині, наприклад, цивільне законодавство визначає іпотеку як право застави. Згідно з ним іпотечному кредитору надається право забезпечення своїх вимог за зобов'язаннями.

Крім того, як у Великобританії, так і в США іпотечні угоди, укладені на засадах загального права, передбачають можливість передачі заставо тримачем заставленого майна в оренду заставадацю на визначених угодою умовах. Однак, у Європейському континентальному праві відносини іпотеки регламентуються по-іншому. За нормами цього права, предмети іпотечної застави залишаються у власності заставадавця на весь період іпотечної угоди. За умов України доцільно використати той зарубіжний досвід іпотечного кредитування, який найбільшою мірою відповідатиме особливостям національної економіки, соціально-політичним реаліям країни. Однією з головних проблем, на думку спеціалістів-аграрників, є те, що селяни, отримавши право власності на землю, не мають права розпоряджатися нею. Це явище можна назвати "консервативністю селян", оскільки значна кількість людей, особливо похилого віку (третина власників сертифікатів і державних актів), не в змозі чекати скасування мораторію, тобто отримати реальне право власності на землю. Окрім того, не всі власники ділянок сільськогосподарського призначення зможуть передати землю в іпотечне кредитування навіть після скасування мораторію на її продаж. В українському суспільстві думки щодо розвитку іпотеки найрізноманітніші. Приміром, іпотека не потрібна взагалі, а іпотека земельних ділянок сільськогосподарського призначення не лише не потрібна вона шкідлива і неприпустима; іпотечне кредитування може здійснювати будь-хто, у кого є

кошти для надання кредиту; іпотечні операції можуть здійснювати універсальні комерційні банки та інші фінансово-кредитні установи в разі отримання ними іпотечної ліцензії Національного банку України; іпотечні операції можуть здійснювати лише спеціалізовані іпотечні фінансово-кредитні установи [5].

Таке розмаїття поглядів не дивує з огляду на новизну питання в Україні та з огляду зміни призми сприйняття з чисто внутрішньої, суспільно-економічної на зовнішню - політичну. Але історичний досвід нашої держави, навіть за часів царської Росії та Австро-Угорщини свідчить, що іпотека за певних умов може стати важливим рушієм економіки. У нашій країні важливим і необхідним є прийняття низки законів, які, з урахуванням кращого зарубіжного досвіду, були б водночас адаптовані до конкретних умов України і враховували специфіку, зумовлену нашим історичним розвитком, сучасними особливостями земельних відносин, унікальністю її ґрунту.

Таким чином, іпотека має економічне значення не сама по собі, а як засіб залучення під заставу земельних ділянок кредитних ресурсів. На сучасному етапі розвитку економіки можна виділити такі основні проблеми при наданні іпотечного кредиту:

- визначення вартості нерухомого майна, оскільки це складний процес, особливо коли йдеться про великий період часу, а позички під нерухомість завжди видаються на тривалий період. Цінові варіанти можуть бути найрізноманітніші;

- юридичний аналіз ситуації позичальника і його можливість брати позику. Необхідність складення автентичного акту передбачає збереження від будь-яких негативних випадків і визнання документа недійсним;

- реалізація застави (тобто продаж у разі несплати) теж передбачає довгий ланцюг юридичних процедур[6].

### **Висновки**

Світовий досвід свідчить, що іпотека не лише розширює виробничий капітал в аграрному секторі, а й сприяє ефективності розподілу нерухомості. Через іпотечний механізм земля з часом переходить до рентабельніших підприємств.

У результаті показники сільського господарства в цілому поліпшуються. Фінансово-економічні умови аграрного сектору України підсилюють важливість довгострокового кредитування сільськогосподарських товаровиробників уже не як окремих ініціатив комерційних банків або регіонів, а як цілісної системи за безпосередньої участі держави [6]. І саме іпотечне кредитування надасть новий потужний імпульс у розвитку аграрного сектору економіки, залучивши для цього значні фінансові ресурси.

Підсумувавши, можна сказати, що в Україні треба пришвидшити запровадження механізмів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, бо через відсутність ринку землі селяни втрачають можливість залучення в сільськогосподарське виробництво коштів інвесторів-кредиторів, а отже, й активізувати інноваційні процеси, оновити матеріально-технічну

базу, підвищити родючість ґрунтів і розв'язати соціально-економічні проблеми.

#### Список літератури

1. Декларація «Про державний суверенітет України» (16.07.1990 № 55-ХІІ) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/55-12>
2. Концепція переходу Української РСР до ринкової економіки (01.11.1990) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/n0001460-90>
3. Закон України “Про іпотеку” від 05.06.2003 № 898-ІV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
4. Закон України "Про заставу" від 02.10.1992 № 2654-ХІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>
5. Шарова С.В., Мартищенко Д.О. Визначення проблем іпотечного кредитування в період економічної кризи // С.В. Шарова, Д.О. Мартищенко / Ефективна економіка. - № 1, 2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=4722>
6. Непочатенко О.О. Банківські механізми кредитування аграрних підприємств / Автореферат на здобуття наукового ступеню доктора економічних наук [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrmodno.com.ua/health/nacionalenij-naukovij-centr-institut-agrarnoyi-ekonomiki-ukray-v2/main.html>