

Геєнко Михайло

к.е.н., доцент кафедри фінансів

Сумський національний аграрний університет

м. Суми, Україна

ІННОВАЦІЙНИЙ РОЗВИТОК ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН В АГРАРНІЙ СФЕРІ

Процеси інтеграції України у Європейське співтовариство зумовлюють необхідність формування інноваційної моделі розвитку сільського господарства, в якій роль головного джерела довготривалого економічного зростання відіграють наукові надбання та їх технологічне застосування. Основна проблема формування інноваційного механізму, адекватного світовим вимогам, полягає у створенні фінансово-економічного комплексу умов, які сприяють відродженню і підвищенню рівня конкурентоспроможності продукції сільськогосподарського виробництва в Україні.

Перехід аграрного сектора економіки до моделі інвестиційного розвитку потребує відповідних змін у земельних відносинах в напрямі здійснення перетворень у структурі земельної власності. Роздержавлення та приватизація земельних ресурсів сільськогосподарського призначення створили широкий спектр власників земельних ділянок різних форм власності. Істотне подібнення, не ефективне використання сільськогосподарських угідь об'єктивно зумовлює необхідність формування механізмів подальшого розвитку земельних відносин з урахуванням інвестиційно-інноваційної складової.

Перед тим як перейти до розгляду земельної іпотеки як однієї з складових фінансово-інноваційного розвитку аграрної сфери, хотілося зупинитися на питаннях глобалізації, а точніше на одній із теорій побудови технологічної піраміди сучасного глобалізованого світу, запропонованою Делягіним М.Г. [1].

На вершині технологічної піраміди сучасного глобалізованого світу знаходяться творці нових технологічних принципів, які повністю контролюють і самостійно формують ринки і напрямки реалізації свого продукту. Його ефективність настільки висока, що він – продукт, як правило, практично не розповсюджується на відкриті ринки, здійснюючи купівлю-продаж переважно всередині відповідних транснаціональних корпорацій. Таким чином, ринки нових технологічних принципів носять не просто керований, але по суті внутрішній для крупних суб'єктів світової економіки характер і контролюються ними не стільки комерційно, скільки найбільш жорстко – організаційно.

Другий «поверх» технологічної піраміди утворює реалізація нових принципів, тобто їх втілення в «ноу-хау» – виробничі технології, що безпосередньо можуть бути реалізовані. Третій, четвертий і останній, п'ятий рівні технологічної піраміди утворюють виробники товарів, що використовують в тій або іншій формі розроблені на другому рівні «ноу-хау». Принципово важливо розуміти, що рівні технологічної піраміди не тільки не ізольовані один від одного, але, навпаки, найтіснішим чином взаємозв'язані. Кожен нижчий рівень у прямому розумінні слова слугує фундаментом для подальшого, забезпечуючи його сировиною і напівфабрикатами (у всіх сенсах цього слова, включаючи інтелектуальну сировину – ідеї, молодих фахівців і просто здатних студентів), одержуючи від них технології виробництва і управління або просто устаткування [2].

Ми не будемо дискутувати про те, на якому рівні технологічної піраміди знаходиться Україна взагалі та аграрний сектор зокрема, проте зауважимо, що спекулятивний фінансовий капітал можна порівняти з тими фінансовими ресурсами, які в більшості випадків сьогодні панують в сільському господарстві України завдяки короткостроковим орендним відносинам. Зазначені ресурси спрямовані не на сталий розвиток аграрного сектора економіки країни, а на отримання якомога більшого відсотка на вкладений капітал. Тому для подолання зазначених явищ необхідно застосовувати нові

технології і механізми, в тому числі і інноваційні за рахунок розвитку земельного іпотечного кредитування.

З нашої точки зору інноваційний механізм розвитку іпотечних відносин в аграрній сфері повинен передбачати поетапний викуп органами державної влади земельних паїв у тих власників, які не бажають чи не в змозі самостійно їх використовувати на основі іпотеки зі зворотнім ануїтетом, здійснення концентрації та передачі у користування на тендерній основі шляхом встановлення емфітевзису ефективним вітчизняним господарям.

Іпотека зі зворотнім ануїтетом (reverse-annuity mortgage, RAM) – це зворотна рентна іпотека, або зворотний іпотечний інструмент. В класичному розумінні при іпотеці зі зворотнім ануїтетом позичальник отримує позику, яку повертає наступною передачею прав на нерухомість у визначений договором термін [2].

Адаптуючи зазначений вище фінансовий інструмент до наших умов, пропонуємо наступний механізм кредитування при іпотеці зі зворотнім ануїтетом. Між покупцем (органом державної влади), продавцем (власником земельного паю чи спадкоємцем), кредитором (банківською установою чи державним або недержавним пенсійним фондом у разі необхідності) укладається договір, в якому містяться наступні умови:

1. Право власності на земельний пай переходить до покупця.
2. Кредитор відкриває особовий рахунок для продавця і зобов'язується перераховувати щомісячно або щоквартально на протязі зазначеного в договорі періоду суму грошових коштів, яку в деяких випадках умовно можна назвати – додаткове пенсійне забезпечення.
3. Покупець укладає з кредитором договір, відповідно до якого кредитор бере зобов'язання перераховувати на особовий рахунок продавця зазначену в договорі суму, а покупець компенсувати відповідну суму разом з певним відсотком.

За нашими підрахунками, якщо держава буде викупувати 10% земельних паїв щорічно, при чому половина з них на умові іпотеки зі зворотнім ануїтетом,

то на ці цілі необхідно щорічно спрямовувати від 9 до 15 млрд.грн., що є цілком реальним.

Не зважаючи на те, що запропонований фінансовий механізм інноваційного розвитку іпотечних відносин в аграрній сфері, який базується на послідовному використанні таких фінансових інструментів як іпотечна позика зі зворотним ануїтетом, передача прав користування земельними ділянками на тендерній основі шляхом встановлення емфітевзису та, потенційно, застава речових прав на нерухоме майно, має дискусійний характер, потребує відповідного законодавчого, методичного та інституційного забезпечення, він може вирішити питання інвестиційно-інноваційного розвитку земельних відносин та підвищення ефективності використання земельного фонду України в аграрній сфері.

Список використаних джерел

1. Делягин М. Г. Мировой кризис: общая теория глобализации [Текст]. – М.: ИНФРА-М, 2003. – 768с.
3. Чупіс А.В. Земельна іпотека [Текст] / А.В. Чупіс, М.М. Геєнко. – Суми: Видавництво «Довкілля», 2007. – 315с.