

УДК 336.77:332.2; DOI: 10.31388/2519-884X-2019-39-51-57

*Трусова Н.В., д.е.н., професор
Таврійський державний агротехнологічний університет
імені Дмитра Моторного*

РЕГУЛЮВАННЯ СЕКТОРА ФІНАНСОВИХ ПОСЛУГ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ СУБ'ЄКТІВ АГРАРНОГО ВИРОБНИЦТВА

***Анотація.** У статті розглянуто державне регулювання іпотечного кредитування аграрної сфери в Україні та країн ЄС. Встановлено, що іпотечне кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення має відбуватись на пільгових умовах з урахуванням специфіки виробництва сільськогосподарських підприємств, цілей кредиту та місцезнаходження заставної земельної ділянки. Пільгове кредитування має здійснюватися шляхом часткової компенсації відсоткової ставки за іпотечним кредитом за рахунок бюджетних коштів або прямих компенсаційних виплат (дотацій) банківським установам (кредиторам). Іпотечні кредити під об'єкти нерухомості сільськогосподарського виробництва підприємств-позичальників мають надаватися спеціалізованими іпотечними банками. На основі досвіду країн Євросоюзу запропоновано шляхи розвитку іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств в Україні.*

***Ключові слова:** іпотечне кредитування, застava, земельна ділянка, сільське господарство, відсоткова ставка, державне регулювання.*

JEL code classification: G15; G21; G32; G38

*Trusova N.V., D.Sc., Professor
Dmytro Motornyi Tavria State Agrotechnological University*

REGULATION OF THE SECTOR OF FINANCIAL SERVICES MORTGAGE CREDITING OF SUBJECTS AGRARIAN PRODUCTION

***Abstract.** The subject of research is economic relations, in which land plots of agricultural purpose are the collateral for the loan. The aim of the study is to develop theoretical ambushes, scientific and practical recommendations for state regulation of the mortgage lending in agriculture of Ukraine with consideration of foreign experience. The study used the following research methods: abstract-logical (theoretical generalizations and forming conclusions); graphic (for a good image of economic processes and numerical values, and their ratios). It is established that in the vast majority of EU land-mortgage lending occurs in a single-level and two-level model, according to which credits against the pledge of agricultural lands occurs in a opened system of mortgage lending by specialized credit institutions (mortgage banks). Resources for lending of funds accumulated from bonds with fixed interest income that the Bank issues under the provision of the land plots. The interest rate on the loan is fixed from the market value of the land, and the amount of the loan granted is limited by the percentage of its value. The most important component of the regulation of land mortgage relations in agriculture of the EU countries the state is the concessional lending, namely bonificacion % – partial compensation of interest rate on the loan at the expense of budgetary funds. For the development of land mortgage lending in Ukraine it is necessary: to recognize the land capital; to create the infrastructure of the State land mortgage Bank; to provide loans secured agricultural land at a concessional rate of 3-4 %, for a period of not less than 25-30 years, with the possibility of deferred payment, and for the first 1-2 years to provide vacation credit; to reduce lending rates to use bonifaccio; mortgage loans should be granted only to agricultural producers. The suggestions contained in the article have practical value and can be used to develop an effective system of land mortgage lending in agriculture of Ukraine.*

***Keywords:** mortgage lending, pledge, land plot, agriculture, interest rate, state regulation.*

Постановка проблеми та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. В Україні об'єктивна необхідність державного регулювання системи іпотечних відносин на користь суб'єктів аграрного сектора економіки, зумовлена специфічними умовами їх функціонування, зменшенням можливостей до самофінансування сільськогосподарського виробництва. Банківська система України фактично не виконує функції інвестора аграрного сектора зокрема. За наявних умов, сільськогосподарським підприємствам не вигідно брати кредитні кошти в комерційних банках через відсутність можливостей забезпечення боргових зобов'язань під заставу землі, а отже і раціонального використання внутрішніх фінансових ресурсів. Це призводить до послаблення впливу інституційного середовища іпотечного кредитування на фінансовому ринку, в частині виникнення дисбалансу між сукупною ціною цінних паперів і закладних на землі сільськогосподарського призначення, спричиняючи уповільнення потоку довгострокового фінансування аграрного виробництва, стримуючи безперервність відтворювального процесу галузі, а тому і розвиток продовольчого сектора економіки та експортного потенціалу країни.

Аналіз досліджень і публікацій. Ученими досліджено вагомий частину теоретичних, методологічних та прикладних аспектів функціонування механізму іпотечного кредитування аграрного виробництва. Серед них: В.М. Алексійчук, М.Я. Демяненко, О.Є. Гудзь [3], А.Г. Івасенко [2], Г.М. Калетник [4], Я.В. Кардаш [5], Ю.И. Мельніков [9] та ін. Однак у більшості наукових праць проблема створення дієвого регулювання іпотечного кредитування аграрної галузі з боку держави досі залишається невирішеною.

Метою дослідження є обґрунтування напрямів регуляторної політики держави щодо визначення механізмів реалізації іпотечних схем кредитування сільськогосподарських підприємств на засадах європейського досвіду та його застосування в Україні.

Виклад основних результатів та їх обґрунтування. Іпотечний ринок є складником регуляторної функції держави і передбачає

багатовекторні напрями взаємодії фінансових, фондових та страхових ринків, враховуючи систему іпотечного кредитування аграрної сфери, яка об'єднує роботу фінансових інститутів на ринку нерухомості об'єктів сільськогосподарського виробництва.

Взаємозв'язок стану ринку нерухомості об'єктів сільськогосподарського виробництва та стану ділової активності фінансових інституцій, спонукає до висновку, що за особливих умов надання послуг іпотечного кредитування в умовах фінансової невизначеності розвитку сільського господарства, перші два види нерухомості не можуть бути, з об'єктивних і суб'єктивних причин повноцінними об'єктами іпотеки, інтерес викликають лише сільськогосподарські підприємства як єдиний майновий комплекс. Це дає змогу прискорити організаційно-економічне обґрунтування та нормативне забезпечення іпотеки в аграрному секторі України, який стрімко розвивається через глобальні виклики світовій продовольчій безпеці [4, с. 59].

Іпотечний механізм утворює взаємозв'язок різних суб'єктів та об'єктів ринку на основі певних принципів, соціально-економічних важелів, методів, норм і процедур, які забезпечують прибутковий рух ресурсів при довгостроковому кредитуванні під заставу нерухомості, яка залишається в користуванні заставодавця або третьої особи [1, с. 28]. При цьому система іпотечного кредитування об'єктів нерухомості сільськогосподарського виробництва зі всіма її елементами формує іпотечний ринок (або ринок іпотечного капіталу в «широкому» значенні). Складовими системи іпотечного кредитування аграрної сфери є окремі підсистеми у взаємодії з внутрішнім і зовнішнім середовищем [6, с. 243].

Внутрішнє середовище іпотечне кредитування об'єктів нерухомості сільськогосподарського виробництва забезпечує відносини між первинними суб'єктами іпотечного кредитування – іпотечним сільськогосподарським підприємством-позичальником і кредитором-іпотекодержателем. Натомість, не є виключенням залучення іншого кредитора у випадку переходу підприємства-позичальника на обслуговування до іншого кредитора, коли останній сплачує першому

кредитору кошти за іпотечним кредитом, а перший кредитор, у свою чергу, передає всі права за договором іншому кредитору. Зовнішнє середовище іпотечного кредитування об'єктів нерухомості сільськогосподарського виробництва створює відносини між кредитором і учасниками вторинного іпотечного ринку (спеціалізованою іпотечною установою, інвесторами тощо) та взаємовідносини

між учасниками вторинного іпотечного ринку [6, с. 245].

Механізм іпотечного кредитування об'єктів сільськогосподарського виробництва на вторинному ринку нерухомості забезпечує можливість збереження високої ліквідності іпотечних кредиторів шляхом сек'юритизації їх активів (рис. 1).

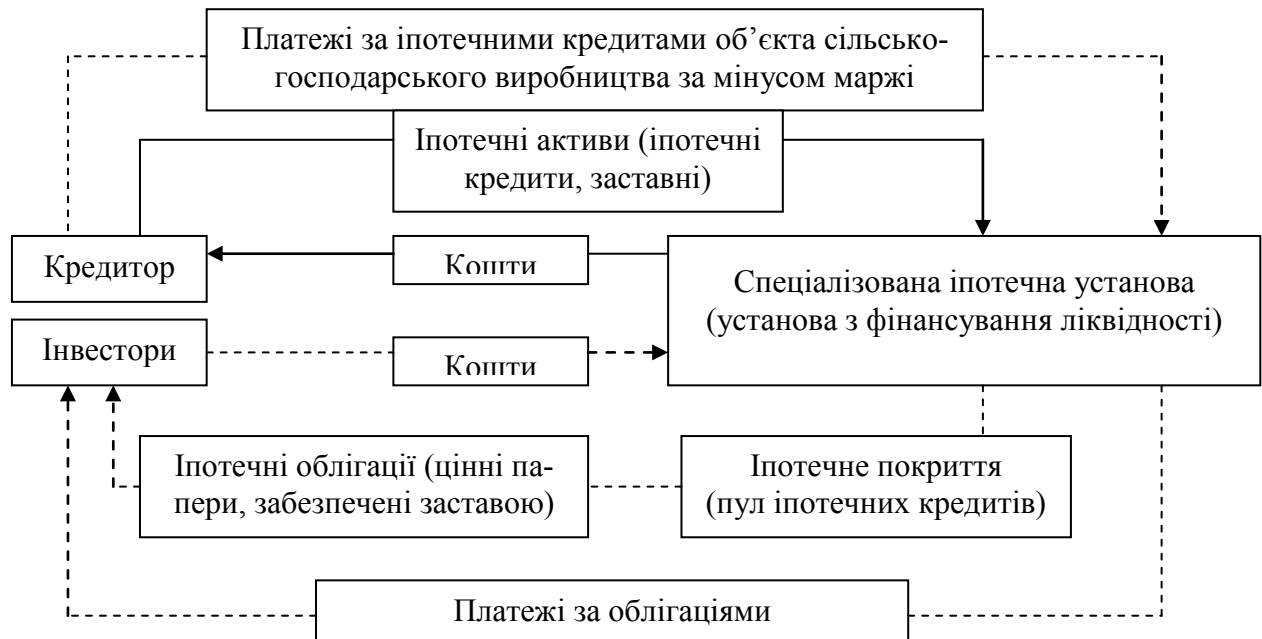


Рис. 1. Механізм іпотечного кредитування вторинного ринку нерухомості об'єкта сільськогосподарського виробництва*

* - Джерело: складено автором

Для сільськогосподарських підприємств як основних учасників ринку іпотеки, величина кредиту має задовольняти такі вимоги [10, с. 6];

- по відношенню до заставної вартості земельної ділянки бути якомога вищою. Різниця між ними показує ту частину грошових коштів, яку повинен мати в наявності заставодатель для отримання кредиту. Виходячи із максимально допустимого розміру позики на рівні 70% від заставної вартості земельної ділянки, підприємство-позичальник має сплатити не менше 30% вартості землі;

- річна величина платежів за кредит у перерахунку на 1 га сільськогосподарських угідь не повинна суттєво перевищувати величину орендної плати. Зазвичай підхід до визначення максимально допустимої величини відсотків за кредитом є досить суб'єктивним,

адже підприємства у переважній своїй більшості не мають вільних засобів, збільшення витрат у одному напрямі призводить до збільшення альтернативних витрат у інших напрямках;

- графік погашення виплат кредиту повинен враховувати специфіку сільськогосподарського виробництва та його циклічність. Тобто найбільш прийнятним є щорічне анuitетне погашення з датою, що припадає на період реалізації сільськогосподарської продукції;

- у термін, на який видається кредит, має бути врахований рівень дохідності сільськогосподарського виробництва у довгостроковому періоді та тривалість повного виробничого циклу;

- процедура оформлення іпотечного кредиту повинна бути стандартизована та раціона-

лізована для запобігання уповільнення процесу видачі кредиту, враховуючи можливість отримання кредиту поблизу діяльності суб'єкта господарювання, що передбачає наявність широкої мережі відділень структур, які надають іпотечні послуги.

Загальна стратегія розвитку іпотечного кредитування аграрного виробництва в більшості країн ЄС направлена на створення розгалуженої інституційної інфраструктури, яка об'єднана в цілісну систему земельних відносин через спеціалізовані інститути –

Фонд інституту земельного кредиту та Земельний (іпотечний) банк, метою створення яких є розробка законодавчої бази для формування цивілізованого ринку землі та відродження іпотечного кредитування [12, с. 197]. Нерідко дана система використовується в якості провідника державної соціально-економічної політики, а методи її проведення в сфері формування й розвитку системи іпотечного кредитування поділяються на групи (рис.2).

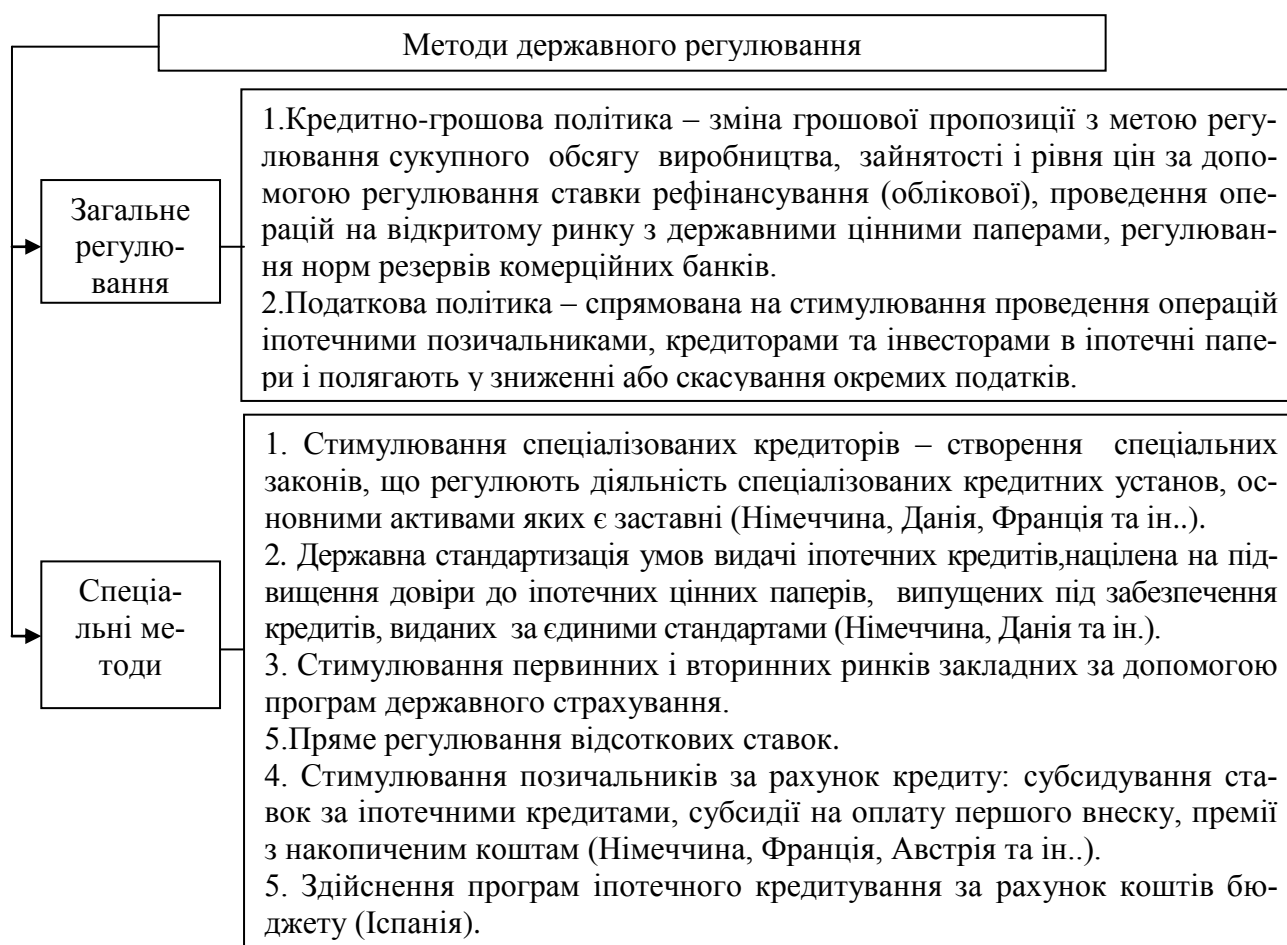


Рис. 2. Методи формування та розвитку системи іпотечного кредитування в аграрній сфері країн Європейського Союзу*

* - Джерело: складено автором за даними [11]

В країнах ЄС при наданні кредиту під заставу земельної ділянки агробізнесу використовуються три рівні компенсаційні виплати: перший рівень застосовується для господарств, які здійснюють свою господарську діяльність у гірських районах (компенсаційні виплати становлять 50%); другий рівень – для

сільськогосподарських підприємств, які у своїй діяльності використовують альтернативні джерела енергії (держава виплачує 14% від банківської кредитної ставки); третій рівень – для усіх інших випадків, які не потрапили під перші два (компенсаційні виплати становлять

36 % від банківської кредитної ставки) [8, с. 33].

Франція є країною представником другого варіанту, в якій сума компенсації залежить від ставки банку а пільгова ставка ні. Такий підхід дає змогу скоротити розмір ставки кредиту банку до 3,8-8,3 %, а коли позичальником є новостворене фермерське господарство – до 2,8-4 %. В свою чергу пільгові ставки є фіксованими на законодавчому рівні, що унеможливує їх коливання. Банки з якими буде співпрацювати фермер, а держава буде робити кредит пільговим, визначається на конкурсних засадах шляхом вибору найбільш прийнятної кредитної ставки бан-

ку, як майбутнього об'єкту боніфікації. При чому, пільгове кредитування у більшості випадків надається за умови участі господарства в певній цільовій програмі. Наприклад програма «Молоді фермери» дає змогу скоротити банківську ставку по кредиту на 8-9 % [2, с. 184].

У кожній країні ЄС інституціональний склад системи іпотечного кредитування фермерських господарств істотно диференційований, і термін надання позики під заставу земель сільськогосподарського призначення довгостроковий, їх характеристика наведена в табл.1.

Таблиця 1

Характеристики диверсифікованості іпотечних установ в країнах ЄС

Країна	Місце іпотечних установ на іпотечному ринку
Німеччина	Німецька іпотечна федерація налічує 24 члени. Окрім іпотечних банків, кредитуванням об'єктів нерухомості аграрної галузі займаються ощадні банки (25%), комерційні банки (14%), державні банки (7,5%).
Греція	67% ринку займають комерційні банки; 29% – спеціалізовані кредитні організації; 4% – єдиний іпотечний банк Греції.
Іспанія	Іпотечна асоціація Іспанії нараховує 42 члени, які утримують 80% іпотечного ринку.
Італія	Будь-який банк, в тому числі і універсальний, можуть займатися іпотечним кредитуванням.
Нідерланди	Універсальні банки – 85%; страхові компанії та пенсійні фонди – 15%
Австрія	Універсальні банки – 25%; іпотечні банки – 9%; ощадні – 29%; кооперативні банки – 26%, Vausparkassen – 7%.

Джерело: складено автором за даними [7]

Разом з тим, терміни кредитного договору в яких земельна ділянка сільськогосподарського призначення виступає заставою залежить від цілей на які надається кредит. Наприклад в Німеччині, якщо позика надається на купівлю сільськогосподарської техніки, термін договору становить 5 років, якщо на побудову нових споруд сільськогосподарського призначення – 20 років, з можливістю відстрочки платежу на 5 років. За 2016 р. загальна сума наданих іпотечних кредитів у Німеччині склала 31,6 млрд. євро, з яких майже 80% складають довгострокові кредити [10, с. 4].

Відсоткова ставка за кредит встановлюється від ринкової вартості земельної ділянки, а сума наданого кредиту лімітується від-

сотком від його вартості. Так, в Німеччині, річний відсоток за кредит складає 3,7-4,3% ринкової вартості земельної ділянки, а загальна сума одержуваного кредиту обмежена законодавством і не може перевищувати 60% вартості земельної ділянки. Разом з тим, найголовнішим компонентом регулювання іпотечних відносин в сільському господарстві країн ЄС з боку держави є пільгове кредитування, а саме боніфікація відсотка – часткова компенсація відсоткової ставки по кредиту за рахунок бюджетних коштів, яка реалізується шляхом субсидіювання частини кредитного відсотка за іпотекою або шляхом субсидіювання самої фінансової кредитної установи, що дає їй можливість надавати

іпотечні кредити за нижчою відсотковою ставкою [10, с. 7].

Висновки та перспективи подальшого дослідження. Функціонування механізму іпотечного кредитування аграрної сфери в європейських країнах доводить, що для України регулююча функція спеціалізованих державних і недержавних іпотечних структур в інфраструктурі іпотечного ринку має забезпечувати розвиток сільського господарства за такими критеріями:

- Земельний (іпотечний) банк має стати провідною ланкою системи довгострокового іпотечного кредитування, як спеціалізована кредитна структура, що поєднує у собі характеристики кредитора, реалізує державну політику в області розвитку іпотечного кредитування, формує ринок іпотечних цінних паперів, створює основу вторинного ринку для зобов'язань, забезпечених іпотекою, а також здійснює моніторинг іпотечних операцій і надає консалтингові послуги учасникам операцій.

- Спеціалізовані іпотечні банки повинні отримати ліцензію на право здійснення кредитних операцій під заставу землі згідно із вимогами НБУ; створити окремі іпотечні відділення, які згодом можуть перерости у самостійні структури для забезпечення потреб аграрної сфери. Фінансову основу іпотечних структур мають складати власні ресурси та іпотечні облігації. Так, для здійснення іпотечного кредитування державні іпотечні банки можуть акумулювати кошти у вигляді бюджетних субсидій, у депозитах комерційних, ощадних банків, а приватні – залучати довгострокові й короткострокові кредити комерційних банків, страхових компанії та

інших комерційних структур, а також як і державні, випускати іпотечні облігації.

- Інституційні структури, що мобілізують кошти населення (страхові компанії, кредитні спілки, пенсійні та гарантійні фонди, інвестиційні компанії та фонди, інші посередники на фінансовому ринку) мають зайняти важливу нішу у системі іпотечного кредитування аграрної сфери та здійснювати за системою нормативно-правового забезпечення організацію фінансових послуг іпотечного кредитування (реєстрацію, оцінку земель тощо). При чому дублювання інформації щодо земель сільськогосподарського призначення на паперових та електронних носіях є доцільним, враховуючи досвід системи земельного права Німеччини та Швейцарії.

- Земельний (гарантійний) фонд, як орган, що контролює загальний оборот земельних ділянок та купівлю-продаж сільськогосподарських земель має використовувати бюджетні субсидії та кредити для гарантування викупу землі у разі невиконання боржником своїх обов'язків перед кредитною установою, на засадах укладених угод про співпрацю. Успішність співпраці фонду та банківських установ має регламентуватись за єдиними методичним підходом щодо експертної оцінки застави (землі), при видачі іпотечного кредиту сільськогосподарським підприємствам, із залученням провідних експертів згідно списку затвердженого Земельним (гарантійним) фондом. Це дозволить використовувати іпотечний кредит як ефективний інструмент фінансування інвестиційної діяльності на засадах запровадження державної підтримки у вигляді компенсації частини витрат, направлених на виплату відсотків за іпотечними кредитами.

Список використаних джерел

1. Евтухов А.Т. Ипотека – механизм эффективного использования ресурсов. – Луцк: Волын. областная типография, 2001. – 52 с.
2. Ивасенко А.Г. Сравнительный анализ отечественного и зарубежного опыта кредитования обеспечения использования земли / А. Г. Ивасенко, В.В. Казаков // Вестник Томского государственного университета. – 2014. – № 378. – С. 184-190.
3. Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України: моногр./ М.Я.Демяненко, В.М. Алексейчук, О.Є. Гудзь. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005. – с. 87.
4. Калетник Г.М. Іпотечне кредитування в сільському господарстві України / Г.М. Калетник // Економіка АПК. – 2013. - №7. – С.58-63.
5. Кардаш Я.В. Державна підтримка фермерських господарств / Я.В. Кардаш // Фермер України. – 2010. - №12. – С. 32-34.

6. Квіт Н.М. Поняття та структура системи іпотечного кредитування // Н.М. Квіт / Форум права. – 2017. - №1. – С. 242-251.
7. Кривенко В.Г. Іпотечне кредитування: світовий досвід та реалії для України / В.Г. Кривенко // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). – 2016. – №4(43). – С. 30-35.
8. Кузьмин И. Финансово-кредитное обеспечение сельского хозяйства в развитых странах / И. Кузьмин // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2017. – № 1. – С. 31-34.
9. Мельников Ю.И. Зарубежный опыт государственной финансово-кредитной поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей / Ю.И. Мельников, Л.А. Скорова // Финансовые исследования. – 2013. – № 6. – С. 11-15.
10. Миндрин А., Селеньи Л., Виноградов С. Ипотека земель сельскохозяйственного назначения в странах Европейского Союза / А. Миндрин, Л. Селеньи, С. Виноградов // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2016. - №3. – С.3-9.
11. Сучасний стан та майбутнє іпотечного кредитування в Україні. – [Електронний ресурс] . – Ресурс доступу: <https://knute.edu.ua/file/NjY4NQ==/3c37bccd4f1a5ad5dd66716fdabbe13b.pdf>
12. Чепка В.В. Іпотечне кредитування в сільському господарстві / В.В. Чепка// Науковий вісник Ужгородського національного університету. – 2015. – Випуск 5. – С. 196-200.

References

1. Evtuhov, A.T. (2001). Mortgage - the mechanism of efficient use of resources. Lutsk: Volyn regional printing house
2. Ivasenko, A.G., Kazakov, V.V. (2014). Comparative analysis of domestic and foreign lending to ensure the use of land. *Bulletin of Tomsk State University*, №378, 184-190
3. Demianenko, M. Ya., Alekseychuk, V.M. , Gudzh` O.Ye. (2005). Mortgage lending in the agrarian sector of Ukraine's economy, Kyiv: IAE NNC
4. Kaletny`k ,G.M. (2013). Mortgage lending in agriculture of Ukraine. *Economy of agro industrial complex*, №7, 58-63.
5. Kardash, Ya.V. (2010). State support of farms. *Farmer of Ukraine*, №12, 32-34.
6. Kvit, N.M. (2017). The concept and structure of the mortgage lending system. *The forum is right*, №1, 242-251.
7. Kry`venko, V.G. (2016). Mortgage lending: world experience and realities for Ukraine. *Scientific Herald of the National University of the State Tax Service of Ukraine (Economics, Law)*, №4(43), 30-35.
8. Kuzmin, I. (2017). Financial and credit support of agriculture in developed countries. *International Agricultural Journal*, №1, 31-34.
9. Melnikov, Yu.I., Skorova, L.A. (2013). Foreign experience of state financial and credit support for agricultural producers. *Financial research*, №6, 11-15.
10. Mindrin, A., Seleni, L., Vinogradov, S. (2016). Mortgage of agricultural land in the European Union. *International Agricultural Journal*, №3, 3-9.
11. Current state and future of mortgage lending in Ukraine, from <https://knute.edu.ua/file/NjY4NQ==/3c37bccd4f1a5ad5dd66716fdabbe13b.pdf>.
12. Chepka, V.V. (2015). Mortgage lending in agriculture. *Bulletin of Uzhgorod National University*, Vol. 5, 196-200.