

8. Кужелев М.О. Концептуальні основи розвитку корпоративних відносин : монографія / М.О. Кужелев. – Донецьк : ТОВ "Східний видавничий дім", 2012. – 260 с.
9. Рудык Н.Б. Структура капітала корпорацій: теорія і практика / Н.Б. Рудык. – М. : Изд-во "Дело", 2004. – 272 с.
10. Смит А. Исследования о природе и причинах богатства народов / А. Смит. – М. : Изд-во "Соцэкгиз", 1962. – 684 с.
11. Поддєрьогін А.М. Фінансовий менеджмент : підручник / А.М. Поддєрьогін. – К. : Вид-во КНЕУ, 2005. – 536 с.
12. Тарнавська Н. Вплив Міжнародної мобільності капіталу на формування конкурентного середовища в Україні / Н. Тарнавська // Вісник ТАНГ : зб. наук. праць. – 2004. – № 5-1. – С. 151-161.

Кужелев М.А. Капитал корпорации: методология определения сущности

Рассмотрены методологические подходы к определению ключевой экономической категории корпоративных отношений – "капитал корпорации"; проанализированы генезис развития этой категории и существующие научные подходы, исследована роль капитала корпорации в построении национальной системы корпоративных отношений в современных условиях. Кроме того, предложено ввести в научный оборот понятие "финансовый капитал корпорации".

Ключевые слова: капитал, корпорация, капитал корпорации, корпоративные отношения, финансовый капитал корпорации.

Kuzheliev M.O. Capital corporation: methodology of the essence

The article considers the methodological approaches to the definition of key economic category of corporate relations – "capital of the corporation"; analyzed the genesis of this category and the existing scientific approaches and investigated the role of capital in building a national corporation of corporate relations in the modern world. In addition, it is proposed to enter into scientific concept of "financial capital of the corporation."

Keywords: capital, corporation, capital of the corporation, corporate relations, the financial capital of the corporation.

УДК 347.27

Ректор Л.М. Коваль, канд. екон. наук, доц. –

Хмельницький кооперативний торговельно-економічний університет

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Обґрунтовано необхідність запровадження земельної іпотеки в Україні. Досліджено передумови і фактори її розвитку, на основі чого розроблено концептуальні основи формування системи іпотечного кредитування в аграрному виробництві та окреслено шляхи вдосконалення організаційного забезпечення кредитування під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: земельні ресурси, земельна реформа, ринок землі, земельна іпотека, іпотечний банк, іпотечний ринок.

Постановка проблеми. З моменту проголошення земельної реформи в Україні минуло вже 23 роки, проте кінцевої мети реформування – забезпечення раціонального, високоефективного землекористування – досягти так і не вдалось. Найбільш цінне багатство українського народу поступово втрачає свою цінність, поглиблюються кризові явища в селі. По багатьох товарних групах Україна стає імпортозалежною державою, а населення недотримує у своєму раціоні 35 % м'яса (відповідно до норм, встановлених МОЗ), 46 % молока і моло-

копродуктів, 11 % овочів і баштанних, 47 % плодів, ягід, винограду, 17 % риби і рибних продуктів. Як триумфатор світової аграрної історії, що має успадковані від своїх предків традиції хліборобів, помірний клімат і найродючішу в світі землю, Україна не може навіть на одну третину досягти врожайності зерна, яку мають фермери США чи Європи. Сільськогосподарська техніка, система зберігання, засоби захисту рослин, які використовують вітчизняні аграрії, – все це минуле сторіччя. Створені внаслідок земельної реформи організаційно-правові форми в селі не тільки не вирішили, але й актуалізували наявні раніше проблеми. Сьогодні на аграрному ринку України величезній кількості малих господарств протистоять кілька великих структур олігопольного типу, що займають панівні позиції на ринку оренди землі і на продовольчому ринку. Шістдесят агрохолдингів контролює майже 15 % загальної площі української ріллі. Свої конкурентні переваги ці структури забезпечують завдяки глибокій спеціалізації, високій концентрації та індустріалізації окремих виробництв, застосування надмірних доз добрив і хімікатів, генетично модифікованих організмів, що веде до виснаження ґрунтів і втрати їх природних властивостей, згубно впливає на екологію та здоров'я людей. У гонитві за надприбутками вони суперечать вимогам закону плодозміни, вирощуючи кілька років поспіль високорентабельні культури, що виснажують землю, порушують співвідношення між рослинництвом і тваринництвом, між орними землями і пасовищами. Протистояти цим гігантам у конкурентній боротьбі малі фірми не можуть через нестачу коштів і відсутність доступу до зовнішніх джерел фінансування. Вирішити зазначені проблеми могла б земельна іпотека.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Різні аспекти трансформації аграрного сектору вже впродовж двох десятиліть турбують українських учених. Вагомий внесок для вирішення пов'язаних із ними проблем здійснили Д. Бамбідра, Ю. Білик, А. Даниленко, В. Месель-Веселяк, П. Саблук, А. Третяк та інші. Проведені ними дослідження стали підґрунтям аграрних перетворень. Однак бракує досліджень, спрямованих на формування наукового підходу і вироблення практичних рекомендацій у царині формування ринку іпотечного кредитування, оскільки більшість досліджень стосуються фрагментарного освітлення окремих сторін досліджуваної проблеми.

Постановка проблеми. Метою нашого дослідження є поглиблення знань щодо становлення та розвитку інституту іпотеки в Україні з моменту набуття державою незалежності дотепер, а також вироблення на цій основі пропозицій щодо запровадження дієвого механізму іпотечного кредитування в умовах, що склалися.

Результати дослідження. Сільське господарство хоч і визнано пріоритетною сферою діяльності України, проте більше, ніж інші галузі, потерпає від нестачі фінансових ресурсів. На його частку припадає лише 3,7-5,0 % від загального обсягу інвестицій, а поточні програми державної компенсаційної підтримки та пільгового кредитування сільськогосподарських підприємств є доступними лише для суб'єктів великого бізнесу.

Через сезонність сільськогосподарського виробництва, відсутність гарантій у результатах діяльності та державних гарантій по кредитах, воно стає непривабливою галуззю для банків. Якщо вони й надають позики аграріям, то тільки на короткий термін (питома вага короткотермінових кредитів сільськогосподарським товаровиробникам у загальній їх структурі сягає 72,4 %) під непомірний відсоток (процентні ставки, під які залучалися кредити у 2012 р., в середньому по Україні становили 20-22 % річних [6], тоді як, приміром у Європі, цей показник коливається у межах 4-5 % [5, с. 103]).

Про кредитування сільського господарства сьогодні заявляє більше сотні банків, але отримати ці кошти практично неможливо – банки навмисне завищують відсоткові ставки для аграріїв, підвищують кредитні вимоги до них. Розмір застави, що її вимагають банки, інколи втричі, а то й вп'ятеро перевищує суму позики. Проте більшості аграріїв немає чого їм запропонувати. Вирішити ці проблеми можна шляхом запровадження системи іпотечного кредитування галузі.

Земельний потенціал нашої держави оцінюють експерти у 40 млрд дол. США [3]. Якщо б до системи іпотечного кредитування залучити лише 10 % цих земель, при рівні позики 60 % від вартості об'єкта застави, то це б означало збільшення потенціалу аграрного сектору на 2,4 млрд дол. Однак через мораторій на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення іпотека сільськогосподарських земель в Україні не може функціонувати. Багато науковців взагалі розглядає цю ідею як утопічну. Ми ж вважаємо, що запровадження системи земельної іпотеки може вирішити багато проблем села, однак до цієї справи потрібно віднестися відповідально. Тут не може бути необдуманих вчинків, бо інакше Україна втратить основне своє багатство.

Система іпотечного кредиту набула значного поширення у всіх розвинених країнах світу – США, Франції, Канаді, Швеції, Німеччині, Польщі, Чехії, Словаччині [4, с. 136]. Не є це явище новим й для України – іпотечні банки на теренах нашої держави діяли до 1917 р., а на Волині і Галичині – до 1939 р., Північній Буковині і Південній Бессарабії – до 1940 р., на Закарпатті – до 1945 р. Кредитуванням під заставу землі займалося 16 тис. державних, кооперативних та приватних кредитних установ місцевого, регіонального, державного [2, с. 460-461] та навіть міжнародного значення – Земельний банк Гіпотечний, створений на Галичині у квітні 1910 р., здобув визнання не лише в Україні, але й у світі, його цінні папери оплачувалися у всіх банках Європи. Успішною була діяльність Херсонського (надавав іпотечні кредити терміном до 34 років і 11 міс. під 6,75 % річних), Харківського (кредитував на термін до 43 років і 6 міс. під 60 % річних обсягом до 60 % вартості предмета застави) і Київського (надавав позики на термін від 10 до 66 років) земельних банків, акціонери яких одержували від 13,5 до 16 % річних [1, с. 104]. Активний розвиток земельної іпотеки в той час завдячував державній підтримці, яка здійснювалася як у прямій, так і в непрямій формах.

У реаліях сьогодення формування земельної іпотеки згубно вплинуло б на розвиток села і всього агропромислового комплексу. Річ у тім, що за тривалий час реформ наші уряди так і не спромоглися забезпечити умов для сталого

її розвитку. Головна проблема полягає у відсутності правового поля – в Україні досі не ухвалено Законів "Про ринок землі", "Про державний земельний (іпотечний) банк", а багато положень нормативно-правових актів, що регулюють іпотечні відносини, суперечать один одному. Ще однією проблемою вітчизняної правової бази є неврегульованість організаційно-правових аспектів застосування іпотечних цінних паперів, невизначеність умов функціонування вторинного іпотечного ринку. Вагомою проблемою є проблема реалізації предмета застави, оскільки на купівлю-продаж сільськогосподарських угідь накладено мораторій, а за таких умов говорити про розвиток земельної іпотеки немає сенсу. Ще одну проблему у цьому контексті створює норма закону, що відокремлює земельну ділянку від об'єктів нерухомого майна, що на ній розташовані, у цьому плані Україна є унікальною державою у світі. У нас навіть ведуться дві відокремлені реєстраційні системи – кадастрова та система реєстру прав на нерухомість. Гальмують розвиток системи кредитного обслуговування аграрного сектору економіки також неврегульованість таких питань, як: диспаритет цін на промислову і сільськогосподарську продукцію, низька надійність вітчизняної грошової одиниці, низький рівень доходів населення, відсутність спеціалізованих кредитних установ, незадовільний стан фондового ринку України тощо.

З огляду на зазначене, вважаємо, що невідкладним кроком у напрямі вирішення питань розвитку системи іпотечного кредитування в Україні мають стати Закони України "Про ринок землі", "Про державний земельний (іпотечний) банк", "Про іпотечні цінні папери". У законодавстві, що регулює розвиток іпотечних відносин, необхідно передбачити такі умови: створення і функціонування земельних (іпотечних) банків та іпотечного ринку загалом; умови використання прибутку банку; умови та процедура видачі і сплати іпотечних кредитів; механізм перерозподілу земель у разі непогашення боргу; умови і порядок надання кредитних пільг; механізм розподілу кредитних ризиків тощо.

Вважаємо, що земельний іпотечний банк пріоритетно має бути сформований як спеціалізована фінансова установа з державною участю в 51 %. До інших джерел формування капіталу можуть належати кошти фізичних і юридичних осіб, іноземних інвесторів, а також іпотечні облігації банку. Якщо ж сформувати земельний іпотечний банк у найближчій перспективі не вдасться (оскільки ця процедура затратна та тривала у часі, а Державний бюджет України впродовж багатьох років поспіль дефіцитний), то видачею іпотечних кредитів міг би зайнятися державний Ощадбанк, який вже завоював свої позиції на ринку. Корисним у цьому разі є досвід Чехії – законодавством цієї країни визначені "стіни захисту", які передбачають чітке відокремлення усіх активів і пасивів та інших операцій, що пов'язані з іпотекою від інших видів діяльності банку.

Важливу роль у фінансовому забезпеченні селян міг би відіграти спеціально створений кооперативний гарантійний фонд, який би надавав гарантії по кредитах учасникам фонду – пріоритетно малим і середнім агрофірмам. Банку буде вигідно співпрацювати з Фондом, оскільки це знизить його ризики з кредитних операцій, співпраця буде вигідною й для підприємств, адже в цьому разі їм легше буде отримати кредит. Таким чином фонд стимулюватиме розвиток

ділової активності в аграрному секторі та забезпечить вирішення фінансових проблем сільськогосподарських виробників.

Позитивний вплив на розвиток земельної іпотеки матиме формування вторинного іпотечного ринку. Це забезпечить рефінансування ресурсів за іпотечними операціями і дасть змогу розширити ресурсну базу земельного банку (рис.).

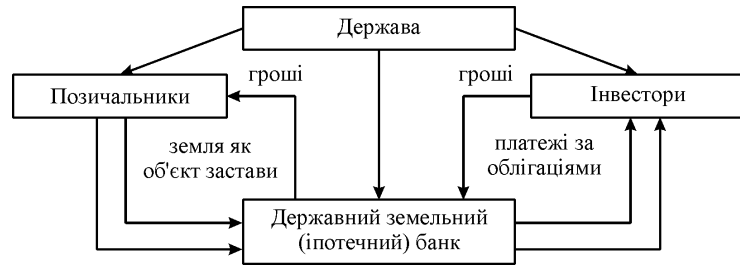


Рис. Механізм дворівневої моделі іпотечного ринку

Функції держави у зазначеній нами моделі полягають у такому:

- визначення концепції розвитку системи земельної іпотеки;
- нагляд за іпотечним ринком і його учасниками;
- формування системи гарантування позик;
- формування стимулювальних механізмів щодо участі в іпотечній системі;
- захист прав та інтересів учасників ринку, їх представництво у суді;
- встановлення науково обґрунтованих механізмів цінотворення на землю;
- юридичний супровід операцій;
- формування бази даних про всіх учасників ринку, їх права й обмеження на них.

Сприятливі передумови розвитку земельної іпотеки забезпечить формування національного земельного фонду, котрий викупував би заставлені землі в іпотечному банку, за якими не здійснено виплат, з метою подальшого їх продажу на земельних торгах. Формування такого фонду усуне проблеми з ліквідністю, що можуть виникати в банку. Вважаємо, що Земельний фонд доцільно організувати у вигляді акціонерного товариства, діяльність якого контролювали б акціонери і спеціальна створена державна комісія. Акціонерами можуть бути: держава, територіальні громади, пайові, пенсійні, інвестиційні компанії, фізичні та юридичні особи, зареєстровані в Україні. Переваги від формування Земельних фондів на вітчизняному ринку землі полягають також у тому, що ці фонди могли б стати істотним джерелом поповнення коштів пенсійних фондів, населення, місцевих громад, які надалі могли б спрямувати їх на покращення благоустрою села.

Висновки. В умовах формування ринкових відносин у селі, що відбуваються за відсутності коштів для розвитку аграрного виробництва, виникає необхідність впровадження нових механізмів залучення додаткових фінансових ресурсів для сільськогосподарських виробників. Одним із таких механізмів є земельна іпотека. Запровадження ефективної системи іпотечного кредитування забезпечить розширення виробничої діяльності підприємств, зміцнення їх матеріально-технічної бази, посилення конкурентних позицій на внутрішньому і зовнішньому ринках, сприятиме зростанню ролі банківського капіталу на ринку землі та більш повному використанню потенціалу земельних ресурсів України.

Проте можливості розвитку земельної іпотеки в Україні обмежені. Ці обмеження зумовлені неповнотою та недосконалістю правового поля, диспаритетністю цін на промислову і сільськогосподарську продукцію, низькою надійністю вітчизняної грошової одиниці, низьким рівнем доходів населення, відсутністю спеціалізованих кредитних установ, незадовільним станом фондового ринку України тощо.

Вирішення існуючих проблем потребує активної участі у цьому процесі держави. Невідкладним кроком у напрямі вирішення питань щодо розвитку системи іпотечного кредитування в Україні мають стати Закони України "Про ринок землі", "Про державний земельний (іпотечний) банк", "Про іпотечні цінні папери". У законодавстві, що регулює розвиток іпотечних відносин, необхідно передбачити такі умови: створення і функціонування земельних (іпотечних) банків та іпотечного ринку загалом; умови використання прибутку банку; умови та процедуру видачі і сплати іпотечних кредитів; механізм перерозподілу земель у разі непогашення боргу; умови і порядок надання кредитних пільг; механізм розподілу кредитних ризиків тощо. Сприятливі передумови розвитку земельної іпотеки забезпечить формування вторинного іпотечного ринку, Кооперативного гарантійного фонду, Державного фонду земель.

Література

1. Башнянин Г.І. Ринок земельних ресурсів в Україні: Регіональний аспект / Г.І. Башнянин, М.Г. Москва, О.О. Кундицький та ін. – Львів : Вид-во ЛКА, 2012. – 256 с.
2. Денисюк Л. Розвиток іпотечного кредитування в аграрному виробництві, посилення регулюючої ролі держави / Л. Денисюк // Ефективність державного управління. – 2009. – Вип. 18/19. – С. 459-467.
3. Земельна дилема // Пропозиція. – 2005. – № 1. – С. 16-17.
4. Москва М.Г. Розвиток іпотеки земель сільськогосподарського призначення в Україні / М.Г. Москва // Вісник Львівської державної фінансової академії : зб. наук. праць. – 2008. – № 14. – С. 134-139.
5. Свистун Л.А. Передумови та перспективи застосування земельної іпотеки для інвестування аграрної сфери регіонів / Л.А. Свистун // Вісник Криворізького економічного ін-ту КНЕУ. – 2009. – № 4 (20). – С. 102-106.
6. Стан кредитування підприємств АПК у 2012 році. [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://170820.minagro.web.hosting-test.net/page/?n=13518>

Коваль Л.М. Ипотечное кредитование: проблемы и перспективы

Обоснована необходимость внедрения земельной ипотеки в Украине. Исследованы предпосылки и факторы ее развития, на основе чего разработаны концептуальные основы формирования системы ипотечного кредитования в аграрном производстве и очерчены пути совершенствования организационного обеспечения кредитования под залог земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: земельные ресурсы, земельная реформа, рынок земли, земельная ипотека, ипотечный банк, ипотечный рынок.

Koval' K.M. Mortgage crediting: problems and prospects

Grounded necessity of introduction of the landed mortgage for Ukraine. Pre-conditions and factors of its development are probed, on the basis of what conceptual bases of forming of the system of the mortgage crediting are developed in an agrarian production and outlined ways of perfection of or ware of crediting in security for lot lands of the agricultural setting.

Keywords: landed resources, landed reform, market of earth, landed mortgage, mortgage bank, mortgage market.