

Поліщук Н.В., к. е. н.,
доцент кафедри фінансів
Вінницький фінансово-економічний університет

ІПОТЕКА ЯК ЕЛЕМЕНТ МЕХАНІЗМУ КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

Поліщук Н.В. Іпотека як елемент механізму кредитування сільськогосподарських підприємств. У статті досліджено визначення іпотеки та іпотечного кредитування сільського господарства. Узагальнено категорійно-понятійний апарат іпотеки, який тлумачиться вченими в різних версіях, тому сформовано основні напрями, де іпотеку визначено як заставу земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою отримання іпотечного кредиту; як фінансовий інструмент, що полягає в наданні кредиту під заставу нерухомості; як правовий інститут, що використовується в усіх правових системах; як важливий інструмент ефективного розподілу земельної власності та надійний засіб захисту кредиторів; як застосування основних фондів та оборотних засобів, а також інших цінностей підприємства чи іншого об'єкта разом з відповідною земельною ділянкою чи правом користування нею.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, сільське господарство.

Полищук Н.В. Ипотека как элемент механизма кредитования сельскохозяйственных предприятий. В статье исследованы определения ипотеки и ипотечного кредитования сельского хозяйства. Обобщен категорийно-понятийный аппарат ипотеки, который толкуется учеными в разных версиях, поэтому сформированы основные направления, где ипотека определена как залог земельных участков и другого недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита; как финансовый инструмент, который заключается в предоставлении кредита под залог недвижимости; как правовой институт, который используется во всех правовых системах; как важный инструмент эффективного распределения земельной собственности и надежное средство защиты кредиторов; как залог основных фондов и оборотных средств, а также других ценностей предприятия или иного объекта вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, сельское хозяйство.

Polischuk N.V. Mortgage as an element of the mechanism of lending to agricultural enterprises. The article investigates the definition of mortgages and mortgage lending to agriculture. The category-conceptual apparatus of the mortgage is generalized, which is interpreted by scientists in different versions, therefore the main directions where the mortgage is defined: as collateral of land plots and other real estate with the purpose of obtaining a mortgage loan; as a financial instrument, which is to provide a mortgage loan; a legal institution that is used in all legal systems as an important tool for the efficient allocation of land ownership and a credible means of protecting creditors; mortgage of fixed assets and circulating assets, as well as other values of the enterprise or other object, together with the corresponding land plot or the right to use it.

Key words: mortgage, mortgage lending, agriculture.

Постановка проблеми. Іпотека є способом забезпечення зобов'язань і складним економічним, юридичним та соціальним явищем. Оскільки нині в Україні створюється механізм іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств, дуже важливо врахувати і закласти в його основу всі необхідні елементи, що забезпечують ефективно використання та розвиток капіталу. За умов необхідності пошуків інвестиційної діяльності, на нашу думку, постає необхідність проаналізувати наявні погляди на іпотечні відносини та чітко виокремити базові поняття, пов'язані з іпотекою та іпотечним кредитом, що дасть змогу закласти міцне підґрунтя для подальшого розвитку ефективного механізму іпотечного кредитування. Іпотечне кредитування сільського господарства супроводжується ризиками,

які пов'язані з мінливими сезонними погодними умовами та постійно змінним законодавством, тому стають актуальними питання іпотечного кредитування сільського господарства та необхідності формування відповідної системи функціонування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженнями іпотеки та іпотечного кредитування сільського господарства займалися такі вчені, як, зокрема, В.Д. Базилевич [2], В.Я. Вовк [3], Д.М. Гриджук [4], В.М. Діденко [5], Л.П. Кашпер [6], С.І. Кручок [7], І.О. Лютий [8], Л.А. Свистун [9], В.Д. Сидор [10], О.І. Шкуратов [11].

Актуальні питання розвитку іпотечного кредитування як однієї з важливих складових фінансово-кредитної системи вивчені недостатньо. Також потребує дослідження та узагальнення понятійно-

категорійний апарат іпотечного кредитування, зокрема іпотека як економічна категорія.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження іпотеки та іпотечного кредитування сільського господарства за сучасних умов функціонування.

Виклад основних результатів. Проведемо ґрунтовний аналіз понять «іпотека» та «іпотечне кредитування сільського господарства».

Відповідно до статті 1 Закону України «Про іпотеку» «іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом» [1].

Особливої уваги заслуговує монографія «Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку» І.О. Лютого, В.І. Савич, О.М. Калівошко, де проведено ґрунтовні дослідження теоретичних та практичних проблем іпотеки, іпотечного ринку та іпотечного кредитування, де іпотекою пропонують вважати «використання нерухомого майна для забезпечення зобов'язання, а також право іпотекоутримувача на вимогу звернення стягнення на дане майно в разі виконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання переважно перед іншими кредиторами цього боржника на підставі законодавства, іпотечної угоди та (або) рішення суду» [8, с. 30].

Погоджуємося з думкою О.І. Шкуратова про те, що сільськогосподарська іпотека – це система забезпечення виконання зобов'язань боржників шляхом застави земельних ділянок, які безпосередньо належать їм на правах власності, зі складу земель сільськогосподарського призначення або прав оренди таких ділянок [11, с. 12].

Л.П. Кашпер зазначає, що іпотека є новим механізмом оптимізації розподілу ресурсів та однією з найважливіших цілей здійснюваних перетворень, що зумовлюють стабілізаційні процеси, які поступово набувають сили в Україні, створюючи відповідний інвестиційний клімат для довгострокового іпотечного кредитування, в якому зацікавлені всі сектори економіки [6, с. 166].

Значення іпотеки полягає в таких основних вимогах [4, с. 7–8]:

- іпотека забезпечує наявність і збереження нерухомого майна на той час, коли боржнику необхідно буде розрахуватися з кредитором; особливістю є те, що вартість іпотечного майна збільшується пропорційно рівню інфляції;

- іпотека нерухомого майна боржника забезпечує іпотекодержателю можливість забезпечення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами;

- іпотека стимулює боржника до виконання належним чином його зобов'язань, оскільки існує реальна загроза втратити нерухоме майно.

Як правильно констатують В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева [2, с. 37], іпотека як економічна категорія – це економічні відносини, що виникають стосовно руху вартості, наданої у позику під заставу нерухомості, з метою інвестування в об'єкти нерухомості, а іпотека як економічне явище – це трансакція, яка створює передумови для появи інвестиційних мотивацій на ринку нерухомості.

Отже, проведений моніторинг літературних джерел дає підстави зробити узагальнення категорійно-понятійного визначення іпотеки, яке тлумачиться вченими по-різному, через що спробуємо сформулювати основні напрями.

Представники першого напрямку, а саме В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева, О.І. Шкуратов, вважають, що іпотекою є застava земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою отримання іпотечного кредиту.

Прихильником другого напрямку є український вчений С.І. Кручок, який обґрунтовує визначення іпотеки як фінансового інструмента, що полягає в наданні кредиту під заставу нерухомості. Так, С.І. Кручок зазначає, що «іпотека, по-перше, – це використання нерухомого майна з метою забезпечення зобов'язання; по-друге, – це право звернення стягнення на нерухоме майно на підставі законодавства, іпотечної угоди та (або) рішення суду» [7, с. 14].

Третій напрям представляють В.Д. Сидор, Л.А. Свистун, Ю.С. Довгаль, які дають таке визначення іпотеки: це правовий інститут, що використовується в усіх правових системах як важливий інструмент ефективного розподілу земельної власності та надійний засіб захисту кредиторів [9, с. 6; 10, с. 40]. Цей напрям виділяється своєрідністю та підкреслює різницю в підходах до тлумачення терміна іпотеки з економічної та правової точок зору.

Прихильники четвертого напрямку, а саме О.Т. Євтух, А.М. Кутиркін та І.І. Цупор, доводять, що іпотека – це застava основних фондів та оборотних засобів, а також інших цінностей підприємства чи іншого об'єкта разом з відповідною земельною ділянкою чи правом користування нею [8], а також застava нерухомого майна для отримання довгострокової позики за умови, що нерухомість може залишатись у користуванні позичальника чи третьої особи.

І.О. Лютий, В.І. Савич, О.М. Калівошко зазначають, що «в аграрному секторі, наприклад, іпотека сільськогосподарських земель запроваджується і використовується не тільки з метою залучення довгострокового інвестиційного ресурсу, але й для вирішення проблеми покриття сезонного дефіциту коштів, необхідних для здійснення поточної діяльності» [8, с. 9].

Земля є найбільш надійним об'єктом іпотеки, оскільки за її раціонального використання вона з часом не зношується, як інші об'єкти нерухомості,

а її вартість, навпаки, постійно зростає. Однак парадокс полягає в тому, що іпотека землі в Україні практично відсутня [4, с. 97].

Іпотечний кредит – це особливий вид економічних відносин щодо надання кредитів під заставу нерухомого майна, зокрема землі або виробничих, житлових будівель [3, с. 102].

В.М. Діденко, Е.О. Юрій, О.А. Підлипчак, Ж.П. Лисенко [5] пропонують організацію іпотечного кредитування, яка має здійснюватися згідно з такими основними принципами:

- принцип легітимності, тобто підтвердження законності повноваження, права діяльності фізичних чи юридичних осіб;
- принцип домовленості сторін, закріпленої відповідною угодою;
- принцип пріоритетності права іпотекодержателя на задоволення забезпечених іпотекою вимог за рахунок предмета іпотеки;
- принцип транспарентності майнових прав на предмет іпотеки;
- принцип гарантованості прав іпотекодержателя шляхом державної реєстрації іпотеки;
- принцип платності, тобто погашення іпотечної позики у відповідних відсотках;
- принцип стабільності умов іпотечного договору;
- принцип обов'язкового страхування повної вартості предмета іпотеки.

Поняття іпотеки охоплює не тільки економічні, але й правові, соціально-політичні та інституційні аспекти, тому розвиток іпотечних відносин неможливий без створення відповідних передумов.

Економічні передумови розвитку іпотеки такі: загальне економічне зростання; стабільність національної грошової одиниці; невисока вартість кредитного капіталу; розробка фінансових інструментів іпотеки.

Висновки. Проведений аналіз літературних джерел свідчить про відсутність єдиного підходу до визначення іпотеки, яке тлумачиться вченими по-різному, через що ми пропонуємо основні чотири напрями:

1) характеристика іпотеки як застави земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою отримання іпотечного кредиту;

2) визначення іпотеки як фінансового інструмента, що полягає в наданні кредиту під заставу нерухомості;

3) акцентування уваги на іпотечі як правовому інституті, що використовується в усіх правових системах як важливий інструмент ефективного розподілу земельної власності та надійний засіб захисту кредиторів;

4) узагальнення іпотеки як застави основних фондів та оборотних засобів, а також інших цінностей підприємства чи іншого об'єкта разом з відповідною земельною ділянкою чи правом користування нею.

Отже, проведений ґрунтовний аналіз літературних джерел дає підстави зробити таке узагальнення іпотеки у сільському господарстві. Ми пропонуємо розуміти її як боргове обтяження земельних ділянок сільськогосподарського призначення та іншого нерухомого майна, належних на праві власності сільськогосподарським підприємствам, які здійснюють основну господарську діяльність. Поняття іпотеки сільськогосподарських підприємств не лише стосується зазначених об'єктів нерухомого майна, але й поширюється на право їх довгострокової оренди.

Подальшого вивчення потребують окремі елементи нормативно-правового забезпечення іпотечного кредитування сільського господарства за умов сталого розвитку як повноправної складової фінансово-банківського сектору України.

Список літератури:

1. Про іпотеку: Закон України із змінами і доповненнями від 19 жовтня 2016 року. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
2. Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок. Київ: Знання, 2008. 717 с.
3. Вовк В.Я., Хмеленко О.В. Кредитування та контроль: навч. посібник. Київ: Знання, 2008. 463с.
4. Гриджук Д.М., Олійник В.О. Іпотека у кредитуванні: практичні аспекти. Київ: АСК, 2006. 464с.
5. Діденко В.М., Юрій Е.О., Підлипчак О.А., Лисенко Ж.П. Основи іпотечного ринку. Чернівці: БДФА, 2009. URL: <http://economics.studio/kreditovanie/elementi-ipotechnoji-sistemi-37250.html>.
6. Кашпер Л.П. Еволюція та передумови розвитку земельної іпотеки в Україні. Регіональна економіка. 2008. № 1. С. 165–171.
7. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: навч. посібник. Київ: Мета, 2002. 208 с.
8. Лютий І.О., Савич В.І., Калівошко О.М. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку: монографія. Київ: Центр учбової літератури, 2009. 548 с.
9. Свистун Л.А., Довгаль Ю.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку: монографія. Полтава: ПолтНТУ, 2014. 162 с.
10. Сидор В.Д. Історико-правові аспекти земельної іпотеки. Підприємство, господарство і право. 2006. № 9. С. 40–42.
11. Шкуратов О.І. Роль земельної іпотеки в кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників. Економіст. 2011. № 10. С. 12–13.