**Геєнко Михайло Миколайович. Земельна іпотека в аграрному виробництві : дис... канд. екон. наук: 08.04.01 / Дніпропетровський держ. аграрний ун-т. - Д., 2006.**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | ***Геєнко М.М.* Земельна іпотека в аграрному виробництві. – Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.04.01 – фінанси, грошовий обіг і кредит. – Дніпропетровський державний аграрний університет, Дніпропетровськ, 2006.  У дисертаційній роботі досліджено теоретичні та методичні основи перспектив впровадження земельної іпотеки в аграрному виробництві. За результатами проведених досліджень розкрита економічна сутність земельної іпотеки та земельного іпотечного кредиту, розроблені концептуальні основи створення організаційно-економічного механізму земельної іпотеки в аграрному виробництві та окреслені шляхи вдосконалення організаційного забезпечення кредитування під заставу земельних ділянок зі складу сільськогосподарських угідь та речових прав на них. Дана авторська редакція методики розрахунку заставної вартості предмета земельної іпотеки.  На регіональному рівні розглянуті передумови формування земельної іпотеки та дана оцінка ємності первинного ринку земельної іпотеки Сумської області. Вперше розроблені стандарти земельної іпотеки в аграрному виробництві. | |
| |  | | --- | | У дисертації наведене теоретичне узагальнення і запропоновано нові підходи до розв’язання важливого науково-практичного завдання щодо забезпечення сільськогосподарських товаровиробників довгостроковими фінансовими ресурсами через формування земельної іпотеки в аграрному виробництві. Результати проведеного дослідження дозволяють сформулювати такі висновки.   1. Під земельною іпотекою в аграрному виробництві слід розуміти вид забезпечення виконання зобов’язання сільськогосподарськими угіддями (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) та речовими правами на них (право оренди та емфітевзис). Сутність земельної іпотеки, як економічної категорії, в аграрному секторі полягає у тому, що з одного боку сільськогосподарські товаровиробники за допомогою застави земельної власності акумулюють додаткові фінансові ресурси, а з іншого, земельна іпотека в сучасних умовах – це засіб еколого-економічного стимулювання раціонального використання та охорони земельних ресурсів. 2. Кредитно-фінансові, соціально-правові, спеціальні кредитно-фінансові та соціально-економічні принципи виступають основоположними рисами земельного іпотечного кредиту, які необхідно розглядати як його сутнісні ознаки, оскільки з усуненням хоча б одного з них іпотечний кредит як самостійна економічна категорія припиняє своє існування. 3. Основними складовими елементами організаційно-економічного механізму земельної іпотеки в аграрному виробництві мають бути: суб’єкти, предмет та об’єкт кредитування; нормативно-правове, інформаційне, організаційне та методичне забезпечення; а також економічні методи та соціально-економічні важелі. Вважаємо за необхідне прийняття спеціального закону, що регулював би всі особливості застави земель сільськогосподарського призначення – Закону України «Про особливості іпотеки сільськогосподарських земель». Закон повинен бути спрямований на забезпечення реалізації права власників і орендарів земельних ділянок щодо отримання кредитів під заставу сільськогосподарських угідь та речових прав на них, а також права кредиторів на задоволення вимог за рахунок закладеної земельної ділянки у разі невиконання зобов’язань за іпотечним договором. 4. З метою подальшого вдосконалення інформаційного забезпечення земельного іпотечного кредитування нами пропонується створення постійно діючого Регіонального іпотечного консультаційного центру у формі некомерційного партнерства. Головною метою діяльності Регіонального іпотечного консультативного центру повинно стати надання інформаційних послуг населенню Сумської області з питань технології системи іпотечного кредитування, а також рекламні заходи для активного залучення всіх зацікавлених осіб в програму іпотечного кредитування. 5. Під заставною вартістю предмета земельної іпотеки слід розуміти вартість сільськогосподарських угідь та майнових прав на них з метою забезпечення виконання зобов’язання по кредиту. Оцінка заставної вартості повинна проводитись виходячи із принципу найкращого та найбільш ефективного використання за методом прямої капіталізації чистого операційного доходу з використанням даних по орендних платежах та чистого терміну оренди земельної ділянки. 6. Дослідження показало необхідність подальшого розвитку організаційного забезпечення земельного іпотечного кредитування. Ми дійшли висновку про недоцільність створення в Україні Державного земельного (іпотечного) банку. Більш ефективним є утворення Департаменту земельного іпотечного кредитування у складі Державної іпотечної установи для управління сільськогосподарськими іпотечними активами. Звернення стягнення на предмет земельної іпотеки повинно здійснюватись тільки за рішенням суду. З метою захисту землевласників від втрати земельної власності і кредиторів від можливого неповернення кредитних ресурсів необхідно на державному рівні запровадити механізм страхування заставних операцій з землею. 7. У дисертаційній роботі зроблена спроба оцінити первинний ринок земельної іпотеки Сумської області. Під первинним ринком земельної іпотеки слід розуміти систему економічних відносин, що складається між первинним інвестором, кредитором і позичальником (сільськогосподарськими товаровиробниками) з приводу мобілізації тимчасово вільних грошових засобів, їх розподілу і інвестування у аграрне виробництво. Прогнозна оцінка ємності первинного ринку земельної іпотеки в аграрному виробництві Сумської області на 1 січня 2007 року складає 37,1 млн.грн. 8. Вважаємо необхідним розробку стандартів земельної іпотеки в аграрному виробництві. Головна мета стандартів – встановлення єдиних стандартних вимог до надання земельних іпотечних кредитів. Дотримання іпотечних стандартів є важливою передумовою для створення механізму залучення фінансових коштів іпотечними кредиторами, оскільки вони є тими мінімальними вимогами, в разі невиконання яких кредит вже не буде вважатися стандартним, а отже, як наслідок, процедура його рефінансування для іпотечного кредитора буде ускладнена. 9. В роботі доведено, що оцінка економічної ефективності земельного іпотечного кредитування з урахуванням регіональних аспектів повинна здійснюватись в чотири етапи: оцінка ефективності використання предмета іпотеки, оцінка економічної ефективності земельної іпотеки на мікрорівні, оцінка соціально-економічної ефективності земельної іпотеки зі зворотнім ануїтетом, оцінка економічної ефективності земельної іпотеки на макрорівні. 10. Рекомендовано використання здобутих результатів при обґрунтуванні і розробці програм розвитку земельного іпотечного кредитування різного ієрархічного рівня задля удосконалення фінансового забезпечення сільськогосподарських товаровиробників та підвищення ефективності використання земельного фонду держави. | |