**Костюк Вікторія Анатоліївна. Іпотечне кредитування із заставою земель сільськогосподарського призначення : Дис... канд. наук: 08.00.08 – 2008**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Костюк В.А. Іпотечне кредитування із заставою земельних ділянок сільськогосподарського призначення. – Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит. – Інститут регіональних досліджень НАН України, Львів, 2008.  Дисертація присвячена теоретико-методологічним основам та практичним питанням щодо впровадження іпотечного кредитування із заставою земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні. У роботі уточнено теоретичні аспекти розвитку іпотечного кредитування, визначено недоліки, які перешкоджають запровадженню механізму іпотечного кредитування; визначено суть аграрної іпотеки як способу господарювання, який при заставі земельних ділянок сільськогосподарського призначення дозволить залучити додаткові довгострокові ресурси в сільське господарство, і тим самим забезпечить сталий розвиток даної галузі. Запропоновано методичні рекомендації щодо комплексного оцінювання кредитоспроможності сільськогосподарських товаровиробників при наданні іпотечних кредитів з врахуванням галузевих особливостей сільського господарства; розроблено методику розрахунку максимального розміру іпотечного кредиту, суть якого полягає у врахуванні кредитних ризиків, відсоткових ставок, а також основних параметрів земельної ділянки, яка пропонується в якості забезпечення іпотечного кредиту. | |
| |  | | --- | | У дисертації представлено теоретичне узагальнення та запропоновано нові шляхи до вирішення наукової проблеми щодо залучення довгострокових кредитних ресурсів в аграрний сектор через механізм іпотечного кредитування із заставою земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Результати виконаного дослідження дозволяють сформулювати наступні висновки та рекомендації:  1. Під аграрною іпотекою слід розуміти спосіб господарювання, який при заставі земельних ділянок сільськогосподарського призначення дозволить залучити додаткові довгострокові ресурси в сільське господарство, і тим самим забезпечить сталий розвиток даної галузі. Економічна сутність аграрної іпотеки з одного боку, полягає в залученні кредитних ресурсів під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, тобто вона має виробниче призначення, а з іншого, аграрна іпотека ще носить споживчий характер для сільської місцевості.  2. Механізм іпотечного кредитування сільського господарства пропонується розглядати як сукупність наступних блоків: суб’єкти, об’єкти, процедури іпотечного кредитування; важелі (стимули, санкції); нормативно-правове забезпечення; інституційне забезпечення; інформаційне забезпечення та принципи кредитування, які мають як загальні так і специфічні риси іпотечного кредитування. У роботі запропоновано принцип галузевості, який носить чітко виражений специфічний галузевий характер.  3. Іпотечний ринок знаходиться на початковому етапі розвитку і характеризується незначними обсягами; недоступністю окремих видів іпотечного кредитування, зокрема під заставу землі сільськогосподарського призначення. Нині в Україні найпоширенішими видами іпотечного кредитування є банківський кредит під заставу комерційної нерухомості та житла. А на землі сільськогосподарського призначення тільки з’являється попит, що дає можливість спрогнозувати, що в найближчому майбутньому дані землі стануть досить ліквідними, тому земельні ділянки сільськогосподарського призначення слід розглядати як потенційно достатня і ліквідна застава, що дозволить отримувати сільськогосподарським товаровиробника середньо- та довгострокові банківські кредити.  4. Проведений аналіз структури землеволодіння дає змогу зробити висновок, що необхідна критична маса іпотечного капіталу сформована, хоча дані землі відповідно до чинного законодавства не можуть бути об’єктом застави. Тому запропоновано землі сільськогосподарських підприємств об’єднувати в сільськогосподарські кооперативи, тоді питання застави землі в нинішньому їх статусі вбачається більш реалістичним.  5. Проведені дослідження показали, що процедури, пов’язані з видачею іпотечних кредитів повинні розглядатися як послідовність таких етапів: експрес-аналіз кредитного звернення; аналіз комплексної оцінки кредитоспроможності позичальника; перевірка відповідними службами банку юридичних аспектів іпотечної угоди; структурування позики; моніторинг; погашення кредиту і можливе повторне кредитування.  6. Формування законодавчої бази та збільшення числа власників землі сприяють виникненню необхідності в ефективному функціонуванні кредитної системи із заставою землі. Для прискорення процесу обороту земель сільськогосподарського призначення та підвищення ролі кредиту в іпотечних відносинах запропонована схема взаємозв’язку інфраструктурних ланок системи іпотечного кредитування в аграрному секторі. Основною ланкою побудови системи іпотечного кредитування має бути Аграрний банк, який і покликаний займатися іпотечними операціями в сільській місцевості. Оскільки, аграрний сектор, в якому основним об’єктом є земельні ділянки сільськогосподарського призначення, має специфіку, що вимагає обслуговування його спеціалізованим банком за галузевою ознакою.  7. Проведене дослідження показало, що виявлення особливостей оцінки фінансового стану сільськогосподарських підприємств та визначення заставної вартості сільськогосподарської землі є одними з важливих елементів функціонування в процесі іпотечного кредитування. При розгляді заявки про надання кредиту під заставу сільськогосподарських угідь запропоновано встановити наступні пріоритети в критеріях оцінки кредитоспроможності сільгосптоваровиробників: фінансовий стан позичальника з врахуванням особливостей аграрного виробництва; інвестиційний проект, який повинен мати цільову спрямованість; забезпечення, основною умовою якого отримання довгострокових кредитних коштів є наявність застави – земельних ділянок сільськогосподарського призначення.  8. Виходячи із специфіки аграрного сектора економіки, для якого іпотечне кредитування має особливе значення, а оскільки дане питання є досить складним, доцільно прийняти окремий закон, який би враховував особливості аграрної іпотеки – Закону України “Про аграрну іпотеку”. Цей закон повинен враховувати інтереси всіх учасників іпотечного договору при одержанні кредитів під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.  9. У дисертаційній роботі визначено комплексну оцінку кредитоспроможності на прикладі СТОВ “Осокор” Полтавської області, в ході якої встановлено що інвестиційний проект є також обов’язковою складовою частиною під час процедури отримання кредиту під заставу нерухомого майна.  10. Рекомендовано використання здобутих результатів при обґрунтуванні та розробці механізмів функціонування іпотечного кредитування в аграрному секторі для задоволення потреб та забезпечення довгостроковими фінансовими ресурсами сільськогосподарських товаровиробників. | |