

УДК 336.77:332.2

*Г.М. КАЛЕТНИК, доктор економічних наук, професор, академік НААН,
президент Вінницького національного аграрного університету*

Іпотечне кредитування в сільському господарстві України



Постановка проблеми. Нинішній стан сільського господарства України характеризується низкою проблем, які перешкоджають його успішному розвитку. Нестача інвестиційних ресурсів, залучених на умовах довгострокового фінансування аграрного виробництва, унеможливорює кардинальне оновлення й поліпшення матеріальної, інформаційної, інтелектуальної та кадрової бази. Існують труднощі з практичною перевіркою новітніх технологій, проведенням заходів щодо поліпшення якості земельних ресурсів і підвищенням на основі цього ефективності діяльності підприємств агропромислового комплексу України. Така ситуація негативно впливає як на галузь сільського господарства, так і на розвиток продовольчого сектору, експортного потенціалу

© Г.М. Калетнік, 2013

України. Одним із варіантів вирішення проблеми має стати система фінансування сільського господарства з використанням іпотечного кредитування та належним місцем у ній земельної іпотеки.

Потужним джерелом залучення коштів у сільськогосподарське виробництво, у тому числі з використанням іпотеки, є банківське кредитування. Однак банківська система України фактично не виконує функцій інвестора національної економіки. За наявних умов вітчизняним виробникам сільгосппродукції не вигідно брати кредитні кошти в комерційних банках, які надають їх з високими відсотковими ставками на невеликі строки, та через відсутність можливостей забезпечення боргових зобов'язань під заставу землі. Зважаючи на це, реформування аграрного сектору економіки слід здійснювати у контексті нарощування виробництва продукції, забезпечення підвищення ефективності галузевої структури сільського господарства України та на основі використання різних інструментів залучення коштів. Одним із них є розвиток механізмів іпотечного кредитування сільськогосподарського виробництва, що дасть змогу забезпечити успішне переоснащення аграрного сектору, підвищення продуктивності й ефективності його галузей.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідники приділяють поглиблену увагу вивченню механізмів розвитку іпотечного кредитування сільськогосподарського виробництва. Серед них: В.М. Алексійчук, М.Я. Дем'яненко, О.Є. Гудзь [1], Я.В. Кардаш [3], С.М. Колотуха [4], О.Т. Прокопчук [5], А.В. Сомик [1], А.В. Ті-

ней [7], В.Н. Хлистун [8], S. Scott [10]. Проте до теперішнього часу проблему не вирішено, оскільки механізм іпотечного кредитування ще не сформовано. Наявність нагальних для вирішення проблем фінансового забезпечення сільськогосподарських підприємств на умовах кредиту зумовлюють необхідність подальшого вивчення й обґрунтування способів використання іпотеки в сільському господарстві. Зокрема, недостатньо досліджено види об'єктів, які можна використовувати як предмет іпотеки в сільському господарстві, механізми реалізації іпотечних відносин в аграрному секторі економіки.

Мета статті – обґрунтувати основні засади іпотеки в сільському господарстві, на основі чого планується систематизувати види об'єктів, які можуть бути заставою при забезпеченні виконання зобов'язань, визначити механізми реалізації іпотечних схем кредитування сільськогосподарських товаровиробників.

Виклад основних результатів дослідження. Аграрний сектор України має значний потенціал для свого розвитку, головними складовими якого є родючі сільськогосподарські угіддя та відносно кваліфіковані та низькооплачувані працівники, здатні продуктивно вести галузі рослинництва і тваринництва. З розвитком ринкових умов господарювання лише одного бажання займатись сільськогосподарським виробництвом недостатньо, оскільки, як і будь-яке інше виробництво, аграрне потребує значних капіталовкладень. У більшості аграрних підприємств, навіть тих, які мають в обробітку великі земельні масиви, недостатньо власних коштів для повноцінного фінансування поточної та майбутньої діяльності, тому вони вимушені шукати зовнішні джерела фінансування. За таких умов іпотека є одним із шляхів залучення фінансових ресурсів у сільськогосподарські підприємства для розвитку своєї діяльності.

Розвиток системи іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств є складним завданням, для розв'язання якого потрібно дослідити деякі теоретичні та практичні аспекти становлення іпотеки в сільському господарстві. Зокрема, варто

розглянути особливості трактування іпотеки в сільському господарстві та систематизувати нерухоме майно, яке може бути об'єктом іпотеки. Так, згідно із Законом України «Про іпотеку» це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні й користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право при невиконанні боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки перед іншими кредиторами [6]. Тобто для сільськогосподарського виробництва функціонування іпотеки означає залучення кредитних коштів на основі оформлення договору іпотеки на один із видів нерухомого майна аграрних підприємств [9]. Якщо кошти не будуть вчасно повернуті або недотримуватимуться інші умови договору, майно може перейти у власність кредитної установи, що виведе його з основного процесу виробництва. За значної зношеності переважної більшості нерухомого майна сільськогосподарських підприємств найпривабливішим об'єктом іпотеки може бути земля, але за умови відсутності повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення зараз такий механізм ускладнений.

Важливо також дослідити наявні підходи до класифікації об'єктів іпотеки в сільському господарстві. На основі вивчення підходів до класифікації видів іпотеки, висвітленої в науковій літературі [1; 4; 5; 7] можна виділити такі її види: земельна, житлова, цілісного майнового комплексу, промислова, комерційна та аграрна. Існують також підходи до класифікації видів іпотеки по галузях економіки. Зокрема, в сільськогосподарському виробництві перелік об'єктів нерухомості доцільно розподіляти на 1) сільськогосподарські угіддя; 2) об'єкти нерухомості, що знаходяться на несільськогосподарських угіддях; 3) підприємства як єдиний майновий комплекс.

На основі цього можна зробити висновок, що в умовах, коли перші два види нерухомості не можуть за теперішніх умов бути з об'єктивних і суб'єктивних умов повноцінними об'єктами іпотеки, інтерес викликають підприємства як єдиний майновий комплекс.

Йдеться про те, що фінансово-кредитні установи можуть виявляти значний інтерес до участі в іпотечному кредитуванні, коли іпотекодавець пропонуватиме не окремих вид нерухомого майна, а повноцінний бізнес. Звичайно, ризики втрати цього бізнесу за таких обставин значно зростають, але з розвитком подібної практики можна буде лібералізувати умови залучення кредитних коштів і підвищити інтерес банків до інвестування сільськогосподарського виробництва. Реалізація такої схеми іпотечного кредитування може прискорити процес вирішення наявних проблем.

Варто зазначити, що аграрним підприємствам порівняно з суб'єктами господарювання інших галузей складно отримати доступ до іпотечного кредитування з таких причин: фізично та морально зношені об'єкти нерухомості, невисока рентабельність виробничої діяльності й нерівномірний рух готівкових коштів у сільському господарстві, не вирішені на законодавчому рівні питання власності на землю, непрозорість ринку землі, відсутність у достатній кількості стабілізаційних фондів, зовнішніх або міжнародних інвестиційних ресурсів і страхування ризиків, уніфікованої банківської політики, неналежне управління в середовищі кредиторів [2, с. 53; 11]. Через дію цих чинників частка іпотечного кредитування аграрних підприємств комерційними банками в загальній структурі кредитів залишається низькою. Невирішеність цих завдань стримує розвиток системи іпотечного кредитування аграрного виробництва, що унеможлиблює й використання земельних ресурсів як застави для отримання кредиту. Велике значення для розвитку сільськогосподарського виробництва має державна підтримка. Нині її механізм є малоефективним і не дозволяє задовольнити всі потреби аграрних підприємств. Пошук шляхів залучення до іпотечного кредитування всіх видів нерухомого майна, особливо підприємств як цілісних майнових комплексів, дасть змогу прискорити організаційно-економічне обґрунтування та нормативне забезпечення поширення іпотеки в аграрному секторі України, який найближчими роками стрімко

розвиватиметься через глобальні виклики світовій продовольчій безпеці.

Разом із тим багато авторів [1; 4; 7] схиляються до того, що в ринкових умовах розвиток іпотечного кредитування у сільському господарстві дасть змогу отримати позитивний вплив цього виду кредиту на розвиток економіки країни за рахунок збільшення розмірів інвестицій у галузь на довгостроковій основі, забезпечення процесу перерозподілу земельних ресурсів до ефективніших власників, підвищення рівня капіталізації фінансових ресурсів і темпів виробництва, стимулювання нарощування обсягів заощаджень фізичних та юридичних осіб, розвитку ринку землі й іпотечних цінних паперів, посилення інвестиційної спрямованості вітчизняного фінансового ринку.

Окреме місце в іпотечному кредитуванні сільськогосподарських підприємств належить землям сільськогосподарського призначення. Останніми роками у цьому напрямі розробляється багато законопроектів, але вони не приймаються через непослідовність у прийнятті рішень та об'єктивну потребу правильного вирішення цих питань. Разом із тим відсутність ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення виключає землю з товарообороту й унеможлиблює іпотечне кредитування під заставу сільськогосподарських угідь. Власники земельних ділянок мають право лише використовувати її в інвестиційному процесі. Створилася ситуація, за якої найперспективнішим для розвитку сільського господарства є запровадження іпотеки земель сільськогосподарського призначення.

Проблемним моментом розвитку іпотеки в сільському господарстві є ще й той, що земельні угіддя сільськогосподарських підприємств України переважно сформовані на базі орендованих земель, що гальмує запровадження іпотеки. Відповідно до чинного законодавства іпотекодавцями можуть бути лише власники землі, а орендарі землі такого права не мають.

Власники невеликих земельних ділянок які, відповідно до чинного законодавства можуть бути іпотекодавцями як дрібні позичальники, не є привабливими для комерційних банків. Механізм іпотечного кредиту-

вання в аграрному секторі економіки має діяти на основі ефективної системи іпотечного кредитування. Іпотечне кредитування як система має передбачати відносини між кредитором і позичальником з приводу передачі (одержання) у тимчасове користування вартості, на основі платності, строковості, поверненості, цільового використання й гарантування виконання відповідних зобов'язань. Це певний різновид відносин між кредитором і позичальником та з обслуговуваними структурами. Кожний з цих різновидів відносин здійснюється в певних організаційних формах, відповідними інфраструктурними ланками й регулюється певними інституційними ланками.

Розвиток іпотечного кредитування в сільському господарстві повинен враховувати особливості аграрного сектору економіки, а саме залежність від кліматичних умов, наявність біологічних активів, великий розрив у строках вкладання ресурсів й отримання готової продукції та доходів, за рахунок яких можна покривати зобов'язання за іпотечним кредитом. Також серед нерухомості, яка використовується як застава, найбільшу частку займатимуть земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Але як активи цей вид майна ще не введений в економічний обіг, що призводить до суттєвих втрат товаровиробниками сільськогосподарської продукції.

Запровадження в практику іпотечного кредитування під заставу ділянок земель сільськогосподарського призначення має здійснюватися поступово. На першому етапі потрібно переглянути необхідність функціонування та структуру сформованих інституційних ланок, які забезпечують введення земельних ділянок сільськогосподарського призначення в економічний обіг. Обов'язковим є формування компетентності наявних установ, щоб забезпечувалась їх функціональність, а не формальне існування. Варто переглянути можливості надання права окремим комерційним банкам проводити іпотечні операції. На другому етапі, з розширенням обсягів іпотечних операцій із землею, доцільно буде їх сконцентрувати в створеному відповідно до постанови Кабі-

нету Міністрів України від 2 липня 2012 р. № 609 ПАТ «Державний земельний банк».

Функціонування механізму іпотечного кредитування в Україні має регулюватися на державному рівні. Основними напрямками державного впливу є:

- забезпечення стартового капіталу кредитних установ, підтримка їх ліквідності й ресурсної бази видачею довгострокових кредитів за низькими ставками;

- гарантування виконання зобов'язань за цінними паперами емітентів;

- застосування податкових пільг кредиторам, інвесторам, компенсаційного стимулювання позичальникам за певними напрямками використання іпотечних кредитів;

- створення необхідної законодавчої бази, використання інструментів селективної політики й інших адміністративних методів на початковому етапі розвитку;

- жорстке державне регулювання діяльності кредиторів та емітентів іпотечних цінних паперів; сприяння у формуванні необхідної додаткової інфраструктури (інституцій інформаційного забезпечення, мінімізації ризиків, фінансових посередників, інвестиційних установ).

У таких умовах до функцій держави належить створення якісних умов функціонування ринку землі. Повноцінний ринок землі є необхідною умовою для розвитку аграрної іпотеки. За оцінкою міжнародних фінансових організацій, вартість земель сільськогосподарського призначення в Україні оцінюється в 40 млрд дол. США [3, с. 34]. Якщо б до системи іпотечного кредитування було залучено 10 % угідь при обсязі позики в 75 % від вартості об'єкта застави, то це означало б збільшення потенціалу фінансування аграрного сектору на 3 млрд дол. США [10]. Необхідність розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, закладена в суті економічних реформ, впливає з того стану земельних відносин, який сформувався внаслідок реалізації аграрної реформи. Створення ринку землі є логічним результатом існування приватної власності на землю, коли можна залучати кошти в розвиток сільськогосподарського виробництва на умовах іпотеки, де об'єктом є земельні сільськогосподарські угіддя. За наявних умов

участі України в міжнародних інтеграційних процесах, відмова від створення повноцінного земельного ринку вимагала б зміни економічного і політичного курсу країни. Відсутність стимулів для іноземного інвестування в сільськогосподарське виробництво, у тому числі на умовах іпотеки сільськогосподарських угідь, вже зараз знижує інвестиційну привабливість агропромислового комплексу України. Звичайно, продавати землю іноземним компаніям не доцільно, але потрібно розробити механізми, щоб земля мала ефективного господаря, незважаючи на його походження, не переходячи при цьому в його власність.

Конституцією України забезпечені права громадян на використання свого майна. Так, у ст. 41 зазначено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. На сьогодні значна частина земельних паїв належить пенсіонерам або їх спадкоємцям, які не мають відношення до аграрного виробництва і не бажають отримувати оплату за оренду паїв у натуральній формі, що переважає нині. За таких умов доцільно розробити механізми раціонального використання земельних ділянок з можливістю їх передачі в іпотечні відносини. Складності виникають із наявною великою кількістю дрібних земельних ділянок, широким ареалом їх територіального розміщення й надзвичайною бюрократичністю процесів землеволодіння та землекористування.

Висновки. Розвиток системи іпотеки в сільському господарстві на ринкових засадах спроможний вивести аграрний сектор країни з інвестиційної кризи, залучаючи кошти в поточний обіг до внутрішнього використання. Головною перешкодою розвит-

ку іпотеки в сільському господарстві є невирішене питання щодо зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Цей момент є спекулятивним інструментом різних політичних сил, які під прикриттям відстоювання національних інтересів прагнуть підвищити свої політичні рейтинги. Іпотечне кредитування належним чином розвиватиметься за умови вирішення питання продажу чи не продажу земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Іпотечне кредитування є перспективним напрямом і потужним джерелом залучення фінансових ресурсів у сільськогосподарське виробництво. Ефективно діючий іпотечний механізм повинен стати важелем і стимулюючим чинником фінансового й економічного зростання агропромислового комплексу України, забезпечуючи при цьому соціальний розвиток сільських територій. В умовах, коли сільськогосподарські угіддя та різні види нерухомості у сільському господарстві нині не можуть бути повноцінними об'єктами іпотеки, становлять інтерес підприємства як єдиний майновий комплекс. Загальний механізм іпотечного кредитування має передбачати реалізацію відносин між кредитором і позичальником з приводу передачі (одержання) у тимчасове користування вартості на основі платності, строковості, поверненості, цільового використання та гарантування виконання відповідних зобов'язань. Держава має виступати гарантом належного функціонування взаємозв'язків між учасниками процесу іпотечного кредитування.

Список використаних джерел

1. Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України : моногр. / [М. Я. Дем'яненко, В. М. Алексійчук, О. Є. Гудзь та ін.]. — К. : ННЦ ІАЕ, 2005. — С. 87.
2. *Калетнік Г.М.* Державна фінансова підтримка сільськогосподарських товаровиробників / Г.М. Калетнік, Н.В. Пришляк // Економіка АПК. — 2010. — № 8. — С. 52–55.
3. *Кардаш Я.В.* Державна підтримка фермерських господарств / Я.В. Кардаш // Фермер України. — 2010. — № 12. — С. 32–34.
4. *Колотуха С.М.* Кредитування сільськогосподарських підприємств як ефективне джерело інвестиційної діяльності / С.М. Колотуха, І.П. Борейко // Економіка АПК. — 2009. — № 1. — С. 89–96.
5. *Прокопчук О.Т.* Проблеми кредитного забезпечення сільськогосподарських підприємств / О.Т. Прокопчук : матеріали Всеукр. наук. конф. молодих учених. — Умань: УДАУ, 2011. — У 2 ч. — Ч. 2. — С. 128–129.
6. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 38. — Ст. 313.
7. *Тіней А.В.* Іпотечне кредитування в сільському господарстві : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / А.В. Тіней. — К., 2008. — 23 с.

8. Хлыстун В.Н. Земельно-ипотечное кредитование: состояние и перспективы / В.Н. Хлыстун // Экономика сельскохозяйственных предприятий. – 2008. – №4. – С. 10-13.

9. Ficher P. Foreign direct investment and governments / P. Ficher. – New York, 1999.

10. Shane Scott. To Boost Small Business Credit, Think Small (Banks) [Електронний ресурс] / S. Shane // 2012. – Режим доступу: <http://www.businessweek.com>.

11. Schmitt, G. (1991). Why is the Agriculture of Advanced Western Economies Still Organized by Family Farms? Will this Continue to Be So in the Future? *European Review of Agricultural Economics* 18, 442-457.

Стаття надійшла до редакції 26.06.2013 р.

*

УДК 336.717.6:65.014.1

*М.А. ПРОДАНЧУК, кандидат економічних наук, доцент
Буковинський державний фінансово-економічний університет*

Види облікових підсистем в інформаційному забезпеченні управління підприємств

Постановка проблеми. Формування ринкових відносин в економіці України поставило якісно нові завдання перед усіма управлінськими службами господарюючих суб'єктів. Розвиток будь-якої компанії, регіону, країни чи суспільства здійснюється за допомогою відповідної системи управління, яка спрямовано впливає на ресурси та процеси їх розподілу. За результатами проведеного дослідження діяльності ряду компаній з'ясовано, що під час розв'язання управлінських завдань відчувається нестача даних бухгалтерського обліку, які відображають достовірні фінансові й виробничо-економічні процеси при ухваленні рішень на різних рівнях управління. За таких умов зростає роль обліку, за допомогою якого формується основний потік економічної інформації.

З огляду на це актуальним нині постає питання теорії бухгалтерського обліку, яке полягає у визначенні складових облікової системи, що формують продукт для системи менеджменту. На кожному рівні управління, в межах якого функціонує суб'єкт господарювання відповідно до вимог правового поля, в системі управління ним використовуються різні види обліку. Існування в теорії значної кількості видів обліку призводить до деякої плутанини у застосуванні прийомів і

способів того чи іншого виду обліку в системі управління. Спостерігаються випадки, коли при застосуванні багатьох видів обліку один і той же ресурс має різні вимір та значення, що призводить до неоднозначності оцінки ефективності його використання керівниками. За твердженням Я. Соколова, Ф. Бутинця та інших учених, різні види обліку мають неоднакові цілі, а це зумовлює різне значення одних і тих самих показників [22]. Тому важливим призначенням системи управління є дослідження усіх видів обліку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання різноманітності видів обліку досліджували вітчизняні та зарубіжні науковці: Б.І. Валуев [6], М.Т. Білуха [2, 3], Ф.Ф. Бутинець [4, 5], М.Я. Дем'яненко, Н.І. Дорош, Г.Г. Кірейцев, Л.М. Кіндрацька, М.В. Кужельний [13], В.Б. Моссаковський, Л.В. Нападовська [15], В.Ф. Палій [17], М.С. Пушкар [18 – 20], Н.М. Ткаченко й ін.

Мета статті – дослідження різноманітності видів обліку та визначення критеріїв порівняння, а також особливості застосування їх при управлінні операційними процесами підприємства, що стало передумовою не лише для систематизації знань, а й для визначення подальшого шляху розвитку обліково-інформаційної системи.

Виклад основних результатів дослідження. Історично в економіці існував господарський облік, який враховував інфор-

© М.А. Проданчук, 2013