

УДК 336.77:631

Григорук І.О., здобувач

Житомирський державний технологічний університет

ПОНЯТТЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ТА ЙОГО РОЛЬ У ФІНАНСУВАННІ ПІДПРИЄМСТВ АПК

Стаття присвячена дослідженню поняття іпотечне кредитування та розглянуто перспективи його використання для фінансування підприємств АПК.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, застава, земельна іпотека.

Григорук И.А.

ПОНЯТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ЕГО РОЛЬ В ФИНАНСИРОВАНИИ КОМПАНИЙ АПК

Статья посвящена исследованию понятия ипотечного кредитования, а также рассмотрены перспективы его использования для финансирования предприятий АПК.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, залог, земельная ипотека

Grogoryk I.

CONCEPT OF MORTGAGE AND ITS ROLE IN FINANCING AGRIBUSINESS

Article dedicated to the concept of mortgage lending and the prospects of its use to finance agricultural enterprises..

Key words: mortgage, mortgage lending, mortgage, land mortgages.

Постановка проблеми у загальному вигляді і її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. На сучасному етапі розвитку вітчизняної економіки сільське господарство відносять до числа найбільш перспективних галузей. Водночас майновий та фінансовий стан підприємств АПК відповідає незадовільному стану. Застаріле та зношене обладнання, відсутність інноваційних технологій ведення господарства не дозволяють реалізувати весь закладений потенціал суб'єктів аграрного бізнесу. А основною проблемою, яка стає на заваді розвитку підприємств АПК є недостатній обсяг фінансування: власних джерел не вистачає для повного оновлення та модернізації виробництва, а інвестори не охоче вкладають кошти у високоризикову галузь із тривалим виробничим циклом та

Григорук І.О.

нестабільними доходами. Одним із перспективних джерел фінансування підприємств АПК є іпотечне кредитування, оскільки воно дозволяє залучити достатній обсяг коштів на тривалий період, що дозволить покращити як фінансовий, так і матеріальний стан суб'єктів аграрного бізнесу.

Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми. Вагомий внесок у розробку актуальних проблем іпотечного кредитування внесли зарубіжні вчені, зокрема: Г. Асхауер, Д. Джонсон, М. Левін, Г. Маклеода, Дж. Шерман, М. Шнайдерман, Й. Шумпетер, А. Сміт, Р. Страйк, Дж. Фрідман. Серед вітчизняних вчених та вчених країн СНД питання іпотечного кредитування розглядали: В. Кудрявцева, А. Іванова, В. Іванова, А. Івасенка, С. Кручка, О. Євтуха, М. Дем'яненко, В. Алексійчука, В. Борисової, П. Саблука, В. Лагутіна, А. Чупіса, О. Любуня, К. Паливоди, М. Денисенко, В. Грушка, М. Федорова, І. Лютого та інших. Однак проблеми розвитку іпотечного ринку як найважливішої складової всієї фінансово-кредитної системи в силу об'єктивних історичних обставин вивчені недостатньо. Потребують дослідження та систематизації термінологічний апарат іпотечного кредитування, а також визначення його ролі у фінансуванні підприємств АПК

Цілі статті. Метою статті є дослідження поняття іпотечного кредитування та визначення його особливостей у сфері АПК.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Розвиток іпотеки як економічної категорії бере свій початок із стародавніх часів. Термін “іпотека” був відомий ще на початку VI ст. до н.е. у стародавній Греції, під яким розуміли забезпечення відповідальності боржника перед кредитором певними земельними ділянками. Спочатку в Афінах заставою за боргом була особистість самого боржника, якому у випадку неповернення боргу загрожувало рабство. Для перетворення особистої відповідальності в майнову архонт Солон запровадив спеціальний механізм встановлення стовпа з надписом на землі боржника [14, с. 8].

На сьогоднішньому етапі розвитку кредитних відносин іпотека продовжує широко використовуватись як засіб забезпечення зобов'язань. Сучасне поняття “іпотеки” базується на давньоримських принципах застави, яке є більш досконалою її формою. З часом змінювались лише умови надання, обсяги та цілі іпотечного кредиту, надійність його забезпечення та кредитних відносин, пов'язаних з

іпотекою. Проте, як в економічній літературі, так і в чинному законодавстві немає єдиного підходу до визначення поняття “іпотеки”. Множинність підходів до визначення поняття “іпотеки” призводить до змішання понять “іпотека”, “іпотечний кредит”, “іпотечне кредитування”, “система іпотечного кредитування” тощо. Таким чином, з метою впорядкування та систематизації термінологічного апарату у сфері іпотечного кредитування необхідно дослідити сутність вищенаведених понять.

Щодо визначення поняття іпотеки в економічній літературі немає єдиного підходу. В довідниковій літературі під терміном іпотеки розуміють:

- заставу нерухомого майна з метою отримання кредиту [4, 8, 9, 23, 24];
- вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном [2];
- позику, що видається під заставу нерухомого майна [5, 19];
- борг за іпотечним кредитом [9, 24].

Запропоновані підходи не тільки не схожі між собою, але й, певною мірою, суперечливі по своїй суті. Розбіжності у визначенні поняття іпотеки існують й у чинному законодавстві, так наприклад, Цивільний кодекс трактує іпотеку як “заставу нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи” [26]. А згідно з Законом України “Про іпотеку” під іпотекою розуміють “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” [12].

На нашу думку, виходячи з еволюційного розвитку інституту іпотеки, під іпотекою не варто розуміти позику, чи борг за іпотечним кредитом, оскільки позика передбачає передавання грошей чи матеріальних цінностей за договором позики юридичній чи фізичній особі на умовах повернення [24, с. 185], а під боргом розуміють суму непогашеного фінансового зобов'язання [5, с. 92]. Таким чином іпотека не може розглядатись як різновид позики, чи як борг, виходячи із сутності цих понять.

Відмінність у трактуванні іпотеки в чинному законодавстві

полягає у тому, що закон України “Про іпотеку” визначає її як забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном, а Цивільний кодекс – як заставу нерухомого майна. У довідниковій літературі заставу трактують як форму забезпечення боргових зобов’язань, яка передбачає передавання кредиторіві майнових чи інших цінностей позичальника [24, с. 99]. Оскільки іпотека не передбачає, що нерухоме майно передається кредиторіві на зберігання чи в користування, то й трактувати її як заставу недоцільно.

Крім того, згідно закону України “Про заставу” заставу визначають як “спосіб забезпечення зобов’язань, якщо інше не встановлено законом” [11]. Цивільний кодекс розглядає іпотеку як вид застави, хоча із ЗУ “Про заставу” розділ про іпотеку було виключено, а відносини у сфері іпотеки регулює окремий закон (ЗУ “Про іпотеку”). Тому, з метою гармонізації чинного законодавства, пропонуємо для визначення іпотеки у Цивільному кодексі використовувати визначення іпотеки із закону України “Про іпотеку”, а в закон України “Про заставу” включити абзац про іпотеку, як окремий вид застави, який регулюється окремим нормативним актом.

Окремої уваги потребує питання визначення сутності понять “іпотечний кредит” та “іпотечне кредитування”, які в економічній літературі досить часто ототожнюють. У довідниковій літературі найбільш поширені підходи визначають іпотечний кредит як: довгостроковий фінансовий кредит на будівництво чи придбання нерухомості з прийняттям кредитором такої нерухомості в заставу [2]; довгострокову позику під заставу нерухомого майна [5, 8, 9, 23]; правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування з встановленням іпотеки [16].

У науковій літературі переважає підхід, який трактує іпотечний кредит як довгострокові позики, що надаються банками під заставу нерухомості — землі і будівель виробничого й житлового призначення [3, 20, 21]. Такий підхід має ряд недоліків: по-перше, сумніви викликає ототожнення кредиту із позикою; по-друге, на практиці іпотечні кредити надаються не тільки банками, але й іншими фінансово-кредитними установами; і по-третє, варто перевірити, чи завжди іпотечний кредит носить довгостроковий характер.

В першу чергу, необхідно дослідити можливість ототожнення понять “кредит” та “позика”. Відносини позики та кредиту в Україні регулює Цивільний кодекс. Згідно Цивільного кодексу за договором

позики одна сторона (позикодавець) передає у власність другій стороні (позичальникові) грошові кошти або інші речі, визначені родовими ознаками, а позичальник зобов'язується повернути позикодавцеві таку ж суму грошових коштів (суму позики) або таку ж кількість речей того ж роду та такої ж якості. На відміну від позики, за кредитним договором банк або інша фінансова установа (кредитодавець) зобов'язується надати грошові кошти (кредит) позичальникові у розмірі та на умовах, встановлених договором, а позичальник зобов'язується повернути кредит та сплатити проценти [26]. Крім того, поняття банківського кредиту визначено законом України “Про банки і банківську діяльність” як будь-яке зобов'язання банку надати певну суму грошей, будь-яка гарантія, будь-яке зобов'язання придбати право вимоги боргу, будь-яке продовження строку погашення боргу, яке надано в обмін на зобов'язання боржника щодо повернення заборгованої суми, а також на зобов'язання на сплату процентів та інших зборів з такої суми [10].

Таким чином, між позикою і кредитом існують суттєві відмінності, які впливають з їх визначення: позика надається як в грошовій, так і в речовій формі, кредит – тільки в грошовій; кредит передбачає обов'язкову сплату відсотків та основної суми боргу, позика передбачає обов'язкове повернення грошових коштів чи такої ж кількості речей того ж роду та такої ж якості. Крім того, згідно чинного законодавства кредитний договір укладається виключно у письмовій формі, договір позики може бути укладений в усній формі. Тому, виходячи із характерних ознак іпотечного кредиту, а саме надання у грошовій формі з укладенням відповідного договору та сплатою відсотків, трактувати його як довгострокову позику вважаємо недоцільним.

С.І. Кручок пропонує розглядати іпотечний кредит як ефективний засіб трансформації прив'язаного до нерухомості капіталу, в операційний [18, с. 14]. Запропонований підхід розкриває лише одну сторону іпотечного кредиту, а саме можливість поповнення оборотного капіталу підприємства за рахунок коштів отриманих у кредит під заставу нерухомого майна. Але у випадку, якщо за кредитні кошти придбається нерухомість чи земельна ділянка, яка і виступає забезпеченням повернення кредиту, то залучений капітал залишається прив'язаним до нерухомості. На нашу думку, підхід до визначення іпотечного кредиту, запропонований С.І. Кручком є занадто вузьким, оскільки не охоплює всю сукупність можливих видів іпотечних

кредитів за критерієм цільового використання.

Протилежний підхід до визначення “іпотечний кредит” пропонує російський професор Е.Г. Чернова: “іпотечний кредит надається для фінансування придбання, будівництва, ремонту житлових та виробничих приміщень, придбання та освоєння земельних ділянок. Він носить цільовий та довгостроковий характер” [25, с. 79]. Такий підхід швидше характеризує інвестиційний кредит, який може бути спрямований на придбання, будівництво чи модернізацію нерухомого майна. Крім того, якщо кредит на придбання нерухомості забезпечений гарантією чи порукою, то віднесення такого кредиту до іпотечного є неправомірним. Суперечливим є також цільове направлення кредиту, оскільки чинним законодавством не визначено, що іпотечний кредит має бути спрямований виключно на придбання, ремонт чи будівництво об’єкта нерухомості.

Таким чином, дослідження сутності “іпотечного кредиту” передбачає визначення характерних його ознак. Звертаючись до практики іпотечного кредитування в Росії другої половини XIX ст., можна сформулювати основні характеристики іпотечного кредиту:

- довгостроковість;
- дотримання принципу, за яким заставлене майно залишалося в позичальника;
- реєстрація факту застави – все нерухоме майно було зареєстроване в нотаріальних відділеннях при окружних судах;
- допущення повторних застав, якщо вартість майна не була вичерпана попередніми заставами;
- правило старшинства, яке діяло при реалізації майна збанкрутілого позичальника та передбачало задоволення вимог держателів заставних у порядку їх послідовності (спочатку задовольнялися вимоги держателів першої заставної, потім – другої і т.д.) [15, с. 12].

Більшість із зазначених ознак, які виділяли в Росії XIX ст. характерні і сучасному іпотечному кредиту. Сумніву підлягає тільки довгостроковий характер іпотечного кредиту. Як правило, іпотечний кредит надається на тривалий термін. Довгостроковий характер іпотечного кредиту обумовлений значною сумою коштів, наданої у кредит, погашення якої в короткий термін – неможливе або ускладнене, внаслідок обмежених доходів громадян чи суб’єктів господарювання, які бажають отримати такий кредит. На практиці іпотечний кредит фізичним особам на придбання житлової

нерухомості надається на термін 15-20 років. Інша справа – суб'єкти господарювання, оборот грошових коштів яких в рази перевищує доходи громадян, що дозволяє швидше погасити кредит. Крім того, характерною ознакою іпотечного кредиту є забезпечення нерухомим майном. З позиції комерційного банку, великі кредити повинні мати надійне забезпечення, яким виступає нерухомість. Тому при іпотечному кредитуванні суб'єктів господарювання іпотечний кредит не завжди буде носити довгостроковий характер. В сучасній банківській практиці іпотечні кредити суб'єктам господарювання видають на термін від 3 до 10 років.

Скорочення періоду кредитування для суб'єктів господарювання можна віднести до методів нейтралізації ризиків (лімітування) банку, оскільки не виключена можливість банкрутства підприємства з умовою погашення боргів за рахунок ліквідаційної вартості, якої може бути недостатньо. У випадку з фізичною особою, її відповідальність забезпечена усім її майном та заставленою нерухомістю у першу чергу.

Питання щодо довгостроковості іпотечного кредиту є досить дискусійним у випадку повторної застави. Підприємство вперше може заставити нерухоме майно яке придбається, а подальшому використовувати його в якості забезпечення за кредитами в оборотний капітал. Повторна застава не передбачає нової реєстрації, що значно спрощує сам процес кредитування та передачу майна в заставу. Таким чином, іпотечний кредит не завжди буде носити довгостроковий характер.

З проведеного дослідження можна зробити висновок, що іпотечний кредит – це грошові кошти, надані у кредит під заставу нерухомого майна позичальникові із збереженням права володіння та користування заставленим майном.

Щодо визначення поняття “іпотечне кредитування” в економічній літературі теж існує декілька підходів. Так, Н.Б. Косарева під іпотечним кредитуванням розуміє надання банками довгострокових кредитів на придбання чи будівництво нерухомості під заставу нерухомого майна [22, с.11]. Схожий підхід використовують у трактуванні іпотечного кредиту в російському законодавстві: “іпотечне кредитування – це надання кредиту під заставу нерухомого майна” [7, с. 12]. Обидва підходи трактують іпотечне кредитування як процес, проте більш вдалим є другий підхід, оскільки він не обмежує цільове використання кредиту, а також участь

у кредитуванні інших фінансово-кредитних установ крім банків.

Деякі науковці розглядають іпотечне кредитування в широкому та вузькому сенсі. В широкому розумінні іпотечне кредитування – це економічна система, в якій об'єктом є надання грошових коштів та інших матеріальних активів на умовах строковості, поверненості та платності під заставу нерухомого майна, а суб'єктами виступають сторони, які приймають участь в процесі передачі, використання та повернення кредитних ресурсів: позичальник, інвестор, фінансовий посередник, забудовник, підрядник, кредитна організація, страхова компанія, будошадкаса, спеціалізована державна організація, органи законодавчої та виконавчої влади. У вузькому розумінні іпотечне кредитування – це різновид кредиту, виданого для різних цілей: на будівництво, придбання, модернізацію нерухомості, поповнення оборотних засобів суб'єктів господарювання, виконання різних інвестиційних бізнес-проектів, на споживчі цілі, де забезпеченням повернення виданого кредиту виступає застава нерухомості [17].

На нашу думку, трактування іпотечного кредитування як економічної системи – у широкому розумінні; та як різновид кредиту – у вузькому розумінні є не зовсім вдалим, оскільки категорії “економічна система” буде відповідати поняття “система іпотечного кредитування”, а категорії “кредит” – “іпотечний кредит”.

Чинне законодавство також наводить визначення іпотечного кредитування під яким слід розуміти правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами [13]. Наведене визначення задовольняє сутність поняття “іпотечне кредитування” з юридичної точки зору, проте є не досить влучним з економічної. На нашу думку, поняття “іпотечне кредитування” в першу чергу характеризує певний процес, послідовність дій щодо надання та обслуговування іпотечного кредиту. Таким чином, взаємозв'язок понять “іпотека”, “іпотечний кредит” і “іпотечне кредитування” можна представити наступним чином (рис. 1.2).

Таким чином, визначивши понятійний апарат у сфері іпотечного кредитування, необхідно визначити його роль та функції у фінансуванні агропромислового комплексу.

Станом на сьогодні більшість агроформувань мають нестабільне фінансове становище. Власних коштів, отриманих від реалізації сільгосппродукції ледве вистачає на забезпечення простого відтворення.



Рис. 1. Взаємозалежність між поняттями “іпотека”, “іпотечний кредит” та “іпотечне кредитування”*

* власні дослідження

Значним зношенням характеризується матеріально-технічне забезпечення, обсяг якого щорічно скорочується. Внаслідок нерационального використання та відсутності інноваційних технологій ведення господарства свою родючість втрачають ґрунти. Держава, за рахунок бюджетних коштів, не може в повній мірі забезпечити відновлення агропромислового комплексу, більше того мова може йти лише про незначну фінансову підтримку у вигляді пільг зі сплати податків чи часткове відшкодування сплати відсотків за кредитами. Тому підприємства АПК можуть розраховувати лише на позикові джерела фінансування. Проте й в процесі залучення коштів інвесторів виникають проблеми.

Агропромисловий комплекс внаслідок високих ризиків діяльності не розцінюється інвесторами як приваблива сфера інвестування. В свою чергу, оцінюючи всі ризики інвестування коштів у діяльність підприємств АПК банківські установи, без відповідного забезпечення, теж відмовляються надавати довгострокові кредити. Використання основних засобів у вигляді застави для сільськогосподарських підприємств є практично неможливим внаслідок значного їх зносу (середні показники зносу основних засобів у сільському господарстві по Україні складають 80-90 %). Тому

єдиним перспективним шляхом залучення довгострокових фінансових ресурсів у сектор АПК, на нашу думку, є саме іпотечне кредитування за умови розвитку інституту іпотеки в сільському господарстві.

За даними Міністерства аграрної політики України 32 млн га ріллі українські та зарубіжні експерти оцінюють в 60-70 млрд євро. При 70%-му іпотечному забезпеченні в умовах цивілізованого ринку довгостроковий 10-річний кредитний ресурс для сільського господарства може становити 42-49 млрд євро [1, с. 105]. Ці дані ще раз підтверджують перспективність використання іпотечного кредитування підприємств АПК.

У сфері АПК іпотека може бути представлена у вигляді комерційної нерухомості або у вигляді земельних ділянок. Більш перспективним, на нашу думку, є використання саме земельної іпотеки, оскільки земля є більш ліквідним активом у порівнянні з комерційною нерухомістю, родючі ґрунти сприяють підвищенню вартості земель сільськогосподарського користування, крім того, маючи у власності земельну ділянку її можна здати в оренду та отримувати регулярні рентні платежі, не зважаючи на те, що вона є об'єктом застави.

Аргументом на користь застави землі як джерела фінансового забезпечення економічного зростання сільського господарства також є те, що у світі кредити під заставу землі становлять 95 % від інвестиційного ресурсу фермерів, і тільки 5 % – це кошти від продажу земельних ділянок [6, с. 13].

Проте в сільському господарстві є різні категорії земельних ділянок, які в свою чергу при отриманні кредиту будуть впливати на вартість застави, яка береться до уваги. Види іпотеки земельної власності підприємств АПК у сільському господарстві мають поділятися на застави:

- цілісного земельно-майнового комплексу нерухомості, елементи якої створюють єдину неподільну систему;
- земельної ділянки, включаючи її складові;
- земельної ділянки, придбаной за кредитні кошти;
- права оренди земельної ділянки.

Таким чином, земельна іпотека у сфері АПК – це вид забезпечення виконання зобов'язання боржника (суб'єкта аграрного підприємництва) нерухомим майном (землею та об'єктами нерухомості, які на ній розташовані), яке залишається у його володінні і користуванні, згідно з яким іпотекодержатель має право у разі

невиконання такого зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета агроіпотеки.

Іпотечний кредит підприємству АПК – це грошові кошти, надані у кредит підприємству АПК під заставу нерухомого майна (землі та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані) із збереженням права володіння та користування заставленим майном.

Іпотечне кредитування підприємств АПК – це процес надання та обслуговування іпотечного кредиту аграрного підприємства.

Сутність іпотечних відносин в аграрному секторі економіки відповідає загальним правилам іпотечного кредитування, які діють в інших секторах, проте й має свої особливості. Ці особливості, в першу чергу, пов'язані з перевагами та проблемними питаннями, з якими стикаються суб'єкти іпотечних відносин у процесі іпотечного кредитування підприємств АПК.

Переваги іпотечного кредитування підприємств АПК дозволяють оцінити доцільність залучення такої форми фінансування для суб'єкта аграрного бізнесу, а для кредитора-іпотекодержателя – доцільність інвестувати кошти. Для визначення ефективності іпотечного кредитування підприємств АПК необхідно виділити його переваги як для кредитора, так і для позичальника, оскільки такий кредит надається за домовленістю та повинен враховувати інтереси обох сторін. Переваги іпотечного кредитування для агропромислових підприємств та для іпотечних кредиторів наведені в рис. 2.

Проте, переваги іпотечного кредитування підприємств АПК проявляються не тільки на рівні учасників, але й на макрорівні. Так, активізація іпотечного кредитування підприємств АПК на рівні держави дозволить:

- провести модернізацію обладнання сільськогосподарських підприємств різних форм власності;
- підвищити обсяги реалізації та якість сільськогосподарської продукції;
- підвищити рентабельність діяльності суб'єктів аграрного бізнесу, що в свою чергу призведе до збільшення обсягів надходжень до державного бюджету у вигляді податків, які вони сплачують;
- сформувані та налагодити діяльність вторинного ринку іпотечних кредитів підприємств АПК, що сприятиме розвитку ринку цінних паперів;



Рис. 2. Переваги іпотечного кредитування підприємств АПК у розрізі суб'єктів *

* власні дослідження

- розширити обсяг інвестицій у сферу сільського господарства за рахунок вторинного ринку іпотечних кредитів.

Однак, у сфері іпотечного кредитування підприємств АПК є також і ряд проблемних питань, які потребують ретельного дослідження та вирішення. Проблемні питання іпотечного кредитування можна згрупувати за наступними за наступними сферами:

- у сфері теорії іпотечного кредитування підприємств АПК: немає єдиного підходу до трактування термінології (у тому числі у чинному законодавстві) щодо іпотечного кредитування; відсутня єдина система іпотечного кредитування підприємств АПК, яка б визначала принципи, особливості та суб'єктів іпотечного кредитування саме аграрного сектора економіки;

- у сфері оцінки кредитоспроможності підприємств АПК: суб'єкти аграрного бізнесу потребують окремого підходу до оцінки їх платоспроможності та кредитоспроможності, а також розробки

окремої кредитної політики внаслідок специфіки їх діяльності та можливосте погашення кредитів;

- у сфері функціонування вторинного ринку іпотечних кредитів підприємств АПК: відсутність законодавчої бази функціонування вторинного ринку іпотечних кредитів підприємств АПК, інфраструктури та інструментів такого ринку;

- у сфері функціонування земельного ринку: відсутність в держави централізованої і доступної громадської системи реєстрації прав власності та обтяжень на нерухоме майно і на землю; низька організованість ринку землі; відсутність об'єктивних методик оцінки земель сільськогосподарського призначення; складний процес звернення стягнення на предмет іпотеки, який знижує ліквідність земель сільськогосподарського призначення.

- у сфері державної підтримки іпотечного кредитування підприємств АПК: відсутність механізмів здешевлення іпотечних кредитів для суб'єктів аграрного бізнесу; відсутність державних інституцій довгострокового кредитування підприємств АПК; недосконалість законодавчої бази та методів державного регулювання іпотечних відносин у сфері АПК.

Висновки. Сучасний стан іпотечного кредитування характеризується наявністю ризиків з боку аграріїв, зокрема, нестабільність врожаїв, відсутність ефективних інструментів їх страхування; цінові коливання; законодавчі прогалини та невизначеність у питанні права власності, розпоряджання сільськогосподарськими угіддями, що негативно впливає на розмір і тривалість кредитування. Перспективним напрямом забезпечення кредитними ресурсами підприємств АПК може стати земельна іпотека. Проте, зважаючи на окреслені у статті проблемні питання та перспективи розвитку іпотечного кредитування підприємств АПК, в перспективі необхідно сформувати єдину систему іпотечного кредитування підприємств АПК, визначити її принципи, суб'єктів та взаємозв'язки між ними, визначити роль держави у її формуванні та розвитку; а також запропонувати підходи до вирішення проблемних питань, які виникають на кожному етапі її формування.

1. Амбросов В.Я. Розвиток земельного ринку та іпотечне кредитування / В.Я. Амбросов, Т.Г. Маренич // Економіка АПК. – 2009. – №10. – С. 104-108.
2. Арбузов С.Г. Банківська енциклопедія / С.Г. Арбузов, Ю.В. Колобов, В.І. Міщенко, С.В. Науменкова. – К.: Центр наукових досліджень Національного банку України: Знання, 2011. – 504 с.
3. Банківські операції: Підручник. — 2-ге вид., випр. і доп. / А. М. Мороз, М.І. Савлук,

- М. Ф. Пуховкіна та ін.; За ред. д-ра екон. наук, проф. А. М. Мороза. — К.: КНЕУ, 2002. — 476 с.
4. Бланк И.А. Словарь-справочник Финансового менеджера / И.А. Бланк. — К.: Ника-Центр, 1998. — 480 с.
 5. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод. і допов.) / Уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. — К.; Ірпінь: ВТФ “Перун”, 2005. — 1728 с.
 6. Власенко С. Земля як предмет застави / С. Власенко // Агробізнес сьогодні. — 2004. — № 3. — с. 13-14
 7. Грудцына Л.Ю. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства / Л.Ю. Грудцына, М.Н. Козлова. — М.: Изд-во Эксмо, 2006. — 368 с.
 8. Енциклопедія банківської справи України / Редкол.: В.С. Стельмах (голова) та ін. — К.: Молодь, Ін Юре, 2001. — 680 с.
 9. Загородній А.Г. Ринок фінансових послуг: Термінологічний словник: Підручник / А.Г. Загородній, Г.Л. Вознюк — Львів: Бескид Біт, 2008. — 544 с.
 10. Закон України “Про банки і банківську діяльність” від 07.12.2000, № 2121-III [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2121-14/page>
 11. Закон України “Про заставу” від 02.10.1992, № 2654-XII [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>
 12. Закон України “Про іпотеку” від 05.06.2003, № 898-IV [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
 13. Закон України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” від 19.06.2003, № 979-IV [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/979-15>
 14. Ивасенко А.Г. Формирование системы земельно-ипотечного кредитования в сфере сельского хозяйства: монография / А.Г. Ивасенко. — Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2008. — 160 с.
 15. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За загальною редакцією к.е.н. Кіреєва О.І. — К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. — 104 с.
 16. Ковальчук А.Т. Фінансовий словник. — 2-ге вид., стер / А.Т. Ковальчук. — К.: Знання, 2006. — 287 с.
 17. Кричевский Н.А. Ипотечное жилищное кредитование / Н.А. Кричевский, М.И. Калинин. — М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2006. — 228 с.
 18. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: Навч. посіб. — К.: Мета, 2002. — 230 с.
 19. Куньч З.Й. Універсальний словник української мови / З.Й. Куньч. — Тернопіль: Навчальна книга — Богдан, 2007. — 848 с.
 20. Лагутін В.Д. Кредитування: теорія і практика: Навч. посіб. — 3-тє вид., перероб. і доп. — К.: Т-во «Знання», КОО, 2002. — 215 с.
 21. Мілай А.О. Кредитно-розрахункові операції: Навч. посіб. — К.: МАУП, 2004. — 204 с.
 22. Основы ипотечного кредитования / под ред. Н.Б. Косаревой. — М.: Фонд «Институт экономики города», 2006. — 565 с.
 23. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. — 2-е изд., испр. М.: ИНФРА-М, 1999. 479 с.
 24. Сліпущко О. Політичний і фінансово-економічний словник / О. Сліпущко. — Київ: Видавництво “Криниця”, 1999. — 390 с.
 25. Финансы, деньги, кредит: учеб. пособие / под. ред. Е.Г. Черновой. — М., 2004. —

С. 79.

26. Цивільний кодекс від 16.01.2003, № 435-IV [Електронний ресурс]. –
Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page6?text=%B3%E5%EF%E2%E5>