

УДК 336.77:332.2:63

*О.В. Гривківська, Л.В. Мельник,
С.М. Гривківська*

ІНСТИТУЦІЙНЕ ТА РЕГУЛЯТОРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В АГРАРНІЙ СФЕРІ

У статті проведено аналіз вітчизняної та зарубіжної економічної літератури щодо сутності поняття «інституційний потенціал». Виокремлено особливості системи інституційного забезпечення іпотечного кредитування аграрної сфери в Україні. Визначено правові передумови існування земельно-іпотечного кредитування та інституційні фактори становлення системи іпотечного кредитування. Охарактеризовано загальні та спеціальні методи державного впливу на формування і використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування аграрної галузі.

In the article the domestic and foreign economic literature on the essence of the concepts «institute» and «institutional capacity» have been analyzed. The subsystem of mortgage crediting of the agrarian sphere has been distinguished. The components of the institutional component of mortgage lending in the agrarian sector have been characterized. As part of the resource potential of mortgage lending, it has been proposed to provide institutional and regulatory capacity. The features of the institutional support system for mortgage lending have been determined. Institutions regulating mortgage lending in Ukraine have been marked. It has been proposed to analyze the efficiency of the functioning of the institutional system using the family of aggregate indexes WGI. The legal preconditions for the existence of land-mortgage lending and institutional factors for the establishment of a mortgage lending system have been determined. The methods of general influence and special methods on formation and use of resource potential of mortgage crediting of agrarian branch have been characterized.

Ключові слова: іпотечне кредитування, аграрна сфера, інституційне забезпечення.

Keywords: mortgagelending, agrariansphe, institutionalsupport.

Постановка проблеми. Важлива роль в оздоровленні аграрної сфери належить раціональній та ефективній організації фінансово-економічного сектору, зокрема ринку кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу нерухомості. Тісна взаємодія інституційної складової іпотечного кредитування аграрної сфери та держави в якості нормативного регулятора забезпечує чіткий механізм фінансування інвестиційного розвитку сільського господарства країни, створює сприятливі соціально-економічні умови для функціонування суб'єктів аграрного підприємництва.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням питань інституційного забезпечення іпотечного кредитування аграрної сфери присвячені праці таких українських та зарубіжних вчених, як О. Алімов, В. Базилевич, О. Балацький, О. Горшков, Н. Дешєвова, В. Поліщук, В. Сидор, М. Солдак, Л. Фрейнкман, Є. Шкарупа та ін. Аналіз досліджень вчених-економістів свідчить про відсутність єдиної думки в сучасній економічній науці стосовно сутності та ролі інституційного потенціалу в організації іпотечного кредитування сільгоспвиробників.

Мета статті. Метою даної статті є обґрунтування методологічних основ формування інституційного середовища та регуляторного забезпечення іпотечного кредитування аграрної сфери.

Виклад основного матеріалу. В умовах українських реалій, коли відсутній ринок землі, як основний інститут економічних відносин у сфері землекористування та агропромисловості, а інтереси орендарів земель сільськогосподарського призначення орієнтовані на отримання короткострокових прибутків, забезпечення фінансовими ресурсами аграрної галузі можливі здійснити через систему іпотечного кредитування.

Основною метою існування економічних інститутів, зокрема інституцій іпотечного кредитування, є забезпечення досягнення суспільної мети з найменшими економічними витратами. Інакше кажучи, інституційна організація сфери іпотечного кредитування покликана створити оптимальні умови для забезпечення ефективної господарської діяльності суб'єктів суспільно-економічних відносин та конструктивної взаємодії між ними.

Разом з тим, аналіз вітчизняної та зарубіжної економічної літератури дає можливість говорити про розходження думок вчених стосовно доцільності виділення поняття «інституційний потенціал» в окрему економічну категорію. Так, О. Коновалова та Т. Давиденко розглядають інституційний потенціал в якості умови забезпечення виробничо-економічного потенціалу [1]. До умов інституційного розвитку вони включають ступінь розвитку ринкових інститутів, нормативно-правової бази, механізмів та інструментів впливу та підтримки з боку органів державного регулювання.

Аналогічної точки зору дотримуються й інші російські вчені Н. Дешевова та С. Шанін, які пропонують розглядати категорію «інституційний потенціал», як складову ресурсного потенціалу галузі, одним з компонентів якої виступає законодавча база [2, с. 132].

У процесі дослідження структури економічного потенціалу професор О. Балацький виокремлює інституційний потенціал, представлений організаційно-економічними та соціально-політичними системами, причому значну роль у формуванні цього потенціалу відіграє юридична система з нормативно-правовими документами [3].

Загалом, поняття «інститут» (від англ. institute – «встановлювати») в економічну науку прийшло з соціології. Вперше поняття інституту в якості економічної категорії було використано в аналізі Т. Вебленом, який стверджував, що інститути є поширеним способом мислення відносно того, що стосується окремих взаємовідносин між суспільством та особистістю. Представник класичного інституціоналізму В. Мітчелл під дефініцією «інститут» розумів головуючі та вищою мірою стандартизовані суспільні звички. В свою чергу, засновник інституціоналізму Дж. Коммонс стверджував, що інститутом слід називати колективні дії в напрямку контролювання, вивільнення та розширення індивідуальної дії [4, с. 37].

Таким чином, перейшовши із соціальних наук, поняття інституту як складної системи взаємозв'язків, що існують між суспільством та окремими особистостями, трансформувалось у більш широку категорію, що охоплює не лише особистостей, а й організованих суб'єктів економічної системи держави.

Найбільш вживаним і найбільш доцільним з точки зору економічної теорії є трактування Д. Норта, який визначив інститут, як систему правил, механізмів забезпечення їх виконання, а також норми поведінки, що структурують типові взаємодії між

людьми [5, с. 48]. До цього визначення вважаємо за необхідне додати, що метою функціонування інститутів в економіці є забезпечення ефективної взаємодії не лише людей як фізичних осіб, а й інших суб'єктів економічної діяльності (комерційних та некомерційних, в тому числі приватних, колективних та державних установ, підприємств, організацій тощо).

Професор В. Базилевич, конкретизуючи поняття інституцій іпотечного ринку трактує їх, як систему способів, норм та правил, процедур та цінностей, відповідно до яких суб'єкти іпотечних фінансових відносин взаємодіють між собою і під час узгодження різноспрямованих інтересів здійснюють економічну діяльність [6, с. 213].

Одним з можливих і доцільних шляхів трансформування існуючої в Україні інституційної системи — резервом розширення інституційного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері — є спосіб імпорту інституцій з досвіду розвинутих країн, так звана інституційна трансплантація. В історії еволюції інституційної системи іпотечного кредитування в різних країнах світу превалював метод трансплантації структур над самостійним інституційним розвитком. Такий метод є найбільш швидкодіючим та доволі ефективним, проте, як наголошує В.Д. Базилевич, лише за умови логічної адаптації до існуючого в державі суспільно-економічного та політичного становища.

Російські економісти Р. Нуртдінов та А. Нуртдінов також застерігають, що перенесення інституційних умов розвинених ринкових економік без врахування історичних та культурних особливостей країни-реципієнта зумовлює виникнення і розвитку негативних наслідків в процесі формування ринкових відносин, що є деструктивним фактором для економічного розвитку країни [7].

Як справедливо зазначає В. Поліщук, формуванню системи іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств передують ініціалізація таких її підсистем, як регулятивно-правова база, організаційна та економічна системи [8, с. 49]. Серед складових елементів інституційного компоненту іпотечного кредитування аграрної сфери, що відповідають сучасним реаліям, він виокремлює наступні:

- органи законодавчої влади;
- органи земельних ресурсів, що здійснюють ведення державного земельного кадастру;
- установи юстиції з державної реєстрації прав на нерухоме майно;
- земельпорядні підприємства, до компетенції яких належить надання послуг із землеустрою щодо формування просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування;
- державні та приватні нотаріальні контори;
- банки та інші фінансово-кредитні установи;
- земельно-оціночні та ріелторські інститути;
- страхові компанії;
- органи державної фіскальної служби.

На нашу думку, досліджуючи ресурсний потенціал іпотечного кредитування аграрної сфери, варто виділити нормативно-правове забезпечення у складі окремого компоненту — регуляторного потенціалу — на один щабель поряд з інституційним потенціалом. Ці два елементи ресурсного потенціалу кредитування — інституційна та регуляторна складова — симбіотично пов'язані між собою, проте, в питанні вивчення можливостей оптимізації механізму фінансування суб'єктів аграрного підприємництва

через систему іпотечного кредитування доцільно розглядати ці елементи, як різні аспекти єдиної поліаспектної системи.

Особливою рисою системи іпотечного кредитування в Україні є монопольне становище банків в ролі інституційних учасників. Небанківські установи в якості іпотечних кредиторів (страхові компанії, спеціалізовані фінансові установи, пенсійні фонди, житлово-кредитні кооперативи) представлені обмежено, у той час як в розвинених країнах серед традиційних учасників ринку іпотечного кредитування аграрної сфери значне місце посідають пенсійні фонди, страхові компанії, інститути спільного інвестування. Функціонування цих установ на ринку іпотеки пов'язано з інвестиційною діяльністю, вони є активними учасниками як первинного іпотечного ринку, так і вторинного ринку іпотечних цінних паперів, формуючи потужний фінансово-ресурсний потенціал іпотечного кредитування суб'єктів аграрного підприємництва [6, с. 75].

До органів, що здійснюють регулювання у сфері іпотечного кредитування в Україні відносимо Національну комісію з цінних паперів та фондового ринку, Державну комісію з регулювання ринків фінансових послуг, Національний банк України, Міністерство фінансів України, Державну фіскальну службу України, Фонд державного майна України, Державний комітет України з будівництва та архітектури.

При визначенні впливу інституційної системи на розвиток іпотечного кредитування аграрної сфери постає проблема реальної оцінки її ефективності. Одним із найбільш достовірних методів аналізу ефективності функціонування інституційної системи є використання сімейства індексів Worldwide Governance Indicators (WGI). Згідно з дослідженнями Л. Фрейнкмана Worldwide Governance Indicators охоплюють 6 визначальних аспектів державного управління в 212 країнах світу, що відображаються за допомогою 6 агрегатних індексів:

1. Права громадян та підзвітність органів державного управління.
2. Стабільність політичної системи та відсутність насилля.
3. Ефективність органів державного управління.
4. Якість регулюючих інститутів.
5. Якість правових інститутів.
6. Антикорупційний контроль.

Інформаційною базою для аналізу інституційного потенціалу є статистично оброблені результати опитування приватних осіб, підприємств, компаній, агенцій з оцінки комерційних ризиків, науково-дослідницьких центрів, інших організацій та установ суспільного сектору. Результатом обробки кожного інформаційного сектору є виведення індивідуальних індикаторів, які в подальшому об'єднуються у 6 агрегатних індексів [9, с. 121].

Ефективне функціонування системи іпотечного кредитування аграрної сфери неможливе поза сприятливим правовим, економічним, інституційним середовищем.

До правових передумов існування земельно-іпотечного кредитування можна віднести: законодавчо закріплені гарантії приватної власності на землю; єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель та споруд; правове регулювання створення іпотечних банків; державне сприяння у забезпеченні іпотечних банків коштами, які б дозволяли видавати довгострокові кредити під заставу землі.

Серед визначальних чинників економічного середовища варто виділити: загальне економічне зростання, стабільність цін та обмінного курсу національної валюти.

До інституційних факторів становлення системи іпотечного кредитування належать: становлення спеціалізованих іпотечних банків; наявність широкої мережі кадастрових служб та організація державної реєстрації прав на нерухоме майно; розвиток сфер нотаріальних послуг, оціночної та страхової діяльності.

Аналіз зарубіжного досвіду здійснення державної політики в сфері іпотечного кредитування аграрного виробництва свідчить про різноманіття механізмів та інструментів, які використовуються в різних країнах з метою стимулювання та регулювання кредитної діяльності та інвестування, а також про варіювання величини участі держави в іпотечних відносинах.

Загалом, серед методів здійснення державного впливу у формуванні і використанні ресурсного потенціалу іпотечного кредитування аграрної галузі можна виділити методи загального регулювання та спеціальні методи.

В числі загальних методів в економічній літературі виділяють кредитно-грошову політику — зміну грошової пропозиції з метою регулювання сукупного обсягу виробництва, зайнятості і рівня цін за допомогою регулювання ставки рефінансування (облікової), проведення операцій на відкритому ринку з державними цінними паперами, регулювання норм резервів комерційних банків, а також фіскальну політику, що має на меті стимулювання проведення операцій іпотечними позичальниками, кредиторами та інвесторами в іпотечні папери і полягає, здебільшого, у зниженні або скасуванні окремих податків. Використання тих чи інших інструментів державної політики залежить від етапу життєвого циклу економіки.

Досліджуючи питання державного регулювання іпотечної сфери, Ю. Л. Мохова зазначає, що до спеціальних методів регулювання належать:

- стимулювання спеціалізованих кредиторів — створення спеціальних законів, що регулюють діяльність спеціалізованих кредитних установ, основними активами яких є заставні (у Німеччині, Данії, Франції тощо);
- стимулювання позичальників за рахунок кредиту: субсидювання ставок за іпотечними кредитами, субсидії на оплату першого внеску, премії (у Німеччині, Франції, Австрії);
- державна стандартизація умов видачі іпотечних кредитів, націлена на підвищення довіри до іпотечних цінних паперів, випущених під забезпечення кредитів, виданих за єдиними стандартами (у Німеччині, Данії, Нідерландах тощо);
- здійснення програм іпотечного кредитування за рахунок коштів бюджету (Іспанія) [10].

Висновки. Таким чином, іпотечний кредит під заставу земель та іншої нерухомості, як форма залучення довгострокових інвестицій у сферу сільськогосподарського виробництва, є важливим засобом стимулювання економічного розвитку аграрної та суміжних галузей національної економіки. Основним завданням державного регулювання, на нашу думку, є поповнення та зміцнення законодавчої бази регулювання іпотечних відносин та координування організаційної структури іпотечної системи відповідно до вимог ринку та залежно від етапу життєвого циклу економіки країни. Вміння держави вчасно реагувати на зміни в кон'юнктурі іпотечного ринку, не допускати надмірного збільшення обсягів іпотечного кредитування та стрімкого і необґрунтованого зниження вартості кредитів для позичальників-аграріїв, а також влучно застосовувати

різні комбінації фінансових та нефінансових інструментів впливу є запорукою стабільності фінансової системи та фактором економічного розвитку.

Оптимізація системи іпотечного кредитування, удосконалення інституційної конфігурації іпотечного ринку, трансплантація організаційних структур, забезпечена на законодавчому рівні та ініційована через призму державного нагляду, є одним з дієвих напрямків формування і підвищення ефективності використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в стратегічній для України галузі сільськогосподарського виробництва.

1. *Коновалова О. Н.* Методологические подходы к комплексной оценке уровня социально-экономического развития регионов (на примере Белгородской области) [Электронный ресурс] / О.Н. Коновалова, Т.М. Давыденко, Л.М. Борисоглебская // Научные ведомости. – 2008. – № 2 (Вып. 6). – Режим доступа: <http://dspace.bsu.edu.ru/bitstream/123456789/217/1/Davyudenko%20;>
2. *Горшков А.В.* Качество институциональной среды как фактор экономического роста / А. В. Горшков, Е. С. Силова // ИЗВЕСТИЯ УрГЭУ. – № 4(16). – 2006. – С. 9-1;
3. *Балацкий О.Ф.* Теоретические проблемы оценки экономического потенциала региона, компании, предприятия [Электронный ресурс] / О.Ф. Балацкий. – Режим доступа: <http://do.gendocs.ru/docs/index-204866.html;>
4. Економічний розвиток України: інституціональне та ресурсне забезпечення: монографія / О.М. Алімов, А.І. Даниленко, В.М. Трегобчук та ін. – К.: Об'єднаний ін-т економіки НАН України, 2005. – 540 с.;
5. *Розмаинский И.* Неопределенность и институциональная эволюция в сложных экономических системах: посткейнсианский подход / И. Розмаинский // Вопросы экономики. – 2009. – № 6. – С. 48-59;
6. *Базилевич В.Д.* Ипотечный рынок / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. – К. : Знання, 2008. – 717 с.;
7. *Нуртдинов Р.М.* Институциональная система как фактор экономического развития / Р.М. Нуртдинов, А.Р. Нуртдинов // Ученые записки Казанского университета: гуманитарные науки. – Том 153, кн. 4. – 2011. – Режим доступа: https://kpfu.ru/docs/F539902818/N1_Inssist.pdf;
8. *Поліщук В.Г.* Модель інституційної основи земельно-іпотечного кредитування в Україні під заставу землеволодінь сільськогосподарських підприємств сформованих переважно на правах оренди землі // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2014. – № 3 4. – С. 49-55;
9. *Фрейнкман Л.М.* Анализ институциональной динамики в странах с переходной экономикой / Л. М. Фрейнкман, В. В. Дашкеев, М. Р. Муфтяхетдинова. – М.: ИЭПП, 2009. – 252 с.;
10. *Мохова Ю.Л.* Державне регулювання іпотечного кредитування: європейський вектор [Текст] / Мохова Ю.Л. // Міжнародні конференції : Дослідження та оптимізація економічних процесів «Оптимум» - НТУ «ХПІ», 2015. – Режим доступу: <http://www.kpi.kharkov.ua/archive/Conferences/Оптимум/2015/Державне регулювання іпотечного кредитування.pdf>