

## **Концепция формирования системы ипотечного кредитования в Украине**

**Фещенко Наталья Николаевна**

*к.э.н., преподаватель*

*Государственный агроэкологический университет, Житомир, Украина*

*E-mail: Nata\_Flower@mail.ru*

Анализ опыта формирования механизма ипотечного кредитования в экономически развитых странах позволяет уточнить сущность системы ипотечных отношений, которая должна быть создана в Украине. Сегодня основными проблемами, сдерживающими развитие указанной системы, являются высокая стоимость кредитных ресурсов, недостаточный уровень защиты кредиторов от несвоевременного и неполного выполнения заемщиками своих обязательств, отсутствие источников для формирования кредитов инвестиционного характера, отсутствие стабильной системы рефинансирования ипотечных кредитов.

Перспективные направления развития украинского рынка ипотечного кредитования – это, прежде всего, усовершенствование институциональной основы ипотеки [2, с.2] и формирование инфраструктурных звеньев, которые должны обеспечивать бесперебойное функционирование ипотечного кредитования. Многие из существующих институциональных средств (законы Украины, инструкции Национального банка и др.) нуждаются в существенной доработке, некоторые должны быть созданы и приняты впервые. Так, например, следует усовершенствовать системы регистрации и перерегистрации прав собственности со свободным доступом к их использованию; оценки предмета ипотеки; формирования и обновления (рефинансирования) долгосрочных кредитных ресурсов; механизм отчуждения и перехода прав собственности на движимое и недвижимое имущество, в том числе на земельные участки сельскохозяйственного назначения; страховой защиты ипотечного кредитования.

Проблема формирования эффективных инфраструктурных звеньев – органов и учреждений, обеспечивающих поступление долгосрочных кредитных ресурсов к кредитору – особенно актуальна в Украине в аспекте осуществления аграрной политики государства. Это объясняется тем, что среди недвижимости, используемой в качестве залога, наибольший удельный вес занимают именно земельные участки сельскохозяйственного назначения. На сегодняшний день этот вид имущества не введен в экономический оборот как активы, соответственно, рынок данных активов не сформирован. К тому же, разрешение на реализацию прав собственности на данный актив отложено до 2008 года [1, с. 4].

Использование этого важного фактора развития ипотечного кредитования должно осуществляться постепенно. На первом этапе следует сформировать институциональные звенья, которые обеспечат введение земельных угодий сельскохозяйственного назначения в экономический оборот и уполномочить коммерческие банки совершать ипотечные операции с ними. На втором этапе целесообразно создать специализированный гарантийный институт, выполняющий функцию посредника между коммерческими банками, как кредиторами, и заемщиками – собственниками земельных угодий сельскохозяйственного назначения. Задача его функционирования – оформление залога и выдача гарантий кредиторам относительно возвращения ипотечных кредитов, в случае неплатежеспособности должника – реализация заложенных участков. Естественно, оказывать услуги подобного рода могут лишь специалисты, к задачам которых относится умение учитывать специфику ипотечного рынка в процессе совершения операций с землей как с производственным активом. И только на третьем этапе, когда объемы ипотечных операций с землей максимизируются, можно будет рассматривать вопрос об их концентрации в специализированном ипотечном земельном (аграрном) банке.

### **Литература**

1. Голден П. Використання в Україні нерухомого майна в якості забезпечення: проблеми та варіанти вирішення / Неофіційний переклад. – К., 2002. – 22 с.
2. Система іпотечного кредитування / Доповідь по проекту Світового банку “Фінансування розвитку села”. – К., 2002. – 9 с.