требует концентрации всех усилий и использования только знания общих принципов при решении конкретных вопросов. Если наказания за выбор третьего и четвертого вариантов слишком суровы по своим последствиям, то будет выбран первый стереотипный, вариант. И только в том случае, когда второй вариант высоко ценится в обществе и поощряется различными способами, можно ожидать, что этот вариант будет предпочитаться всем остальным вариантам.

С другой стороны, любая инновационная деятельность, если не соблюдается принцип ее системного использования, может вести к негативным последствиям, с трудно предсказуемыми последствиями. Рассмотрим, например, инновационный круг развития, существующий в развитых капиталистических странах. Введение новых технологий ведет к росту ВВП на душу населения, повышению качества производственной и природной среды. Тем самым повышается качество жизни и создаются лучшие условия для формирования и использования творческого потенциала людей. Образование и труд наполняются творчеством и делают жизнь более интересной за пределами семьи. И дети и их родители все больше и больше поглощаются различными организациями и дом становится всего лишь местом совместного пребывания людей, живущих совершенно различной жизнью. Деторождение, которое привязывает женщину к дому и мешает работе, становится скучным и обременительным занятием. Рождаемость, в результате, устанавливается на недопустимо низком уровне. Население перестает расти, стареет, а территория страны заполняется иммигрантами, которые имеют прекрасную рождаемость, но сохраняют приверженность своей прежней культуре и образуют своего рода анклав, который начинает замещать прежнее население.

Таким образом, инновационная деятельность несет с собой негативные аспекты, которые в длительном интервале времени могут перевешивать ее положительные аспекты. Возможно трактовка инновационной деятельности как позитивной девиантности [14, с.185], с одной стороны, препятствует ее идеализации как чисто творческой деятельности. С другой – отделяют ее от преступной деятельности как негативной девиации, одновременно показывая их некоторое родство.

Еще одна форма отклоняющегося поведения, выделенная Мертоном, - мятеж, является в действительности чисто инновационной деятельностью, так как предполагают создание не только новых средств, но и поиск новых целей, новых ценностей. Превращаясь в массовое движение, мятеж способствует созданию новых социальных институтов или ведет к существенному изменению действующих Очевидно, что и в этом случае мы имеем позитивные и негативные формы мятежа.

Возможно, непрерывное взаимодействие позитивных и негативных форм девиантного поведения и есть тот первозданный хаос, из которого непрерывно созидаются и уничтожаются и определенные общественные формы и сами общества.

Источники и литература

1. Кокурин И.Д. Инновационная деятельность. – М., 2001.
2. Ляликов А.П. Философия техники и технологическое творчество. – СПб, 1996.
3. Шумпетер Й. Теория экономического развития. – М., 1982.
4. Шумпетер Й. Капитализм, социализм и демократия. – М., 1995.
5. Нельсон Р.Р, Уинтер С.Д. Эволюционная теория экономических изменений. – М., 2002.
6. Лапин Н.И. Системно - деятельностная концепция исследования нововведений./ Диалектика и системный анализ. – М., 1986.
7. Карпова Ю.А. Введение в социологию инноватики. – СПб, 2004.
8. Хайек Ф,А, Познание, конкуренция и свобода. – Пневма, 1999.
9. Нонака И., Такеучи Х. Компания – создатель знания. – М., 2003.
10. Букович У., Уильямс Р. Управление знаниями. – М., 2002.
11. Гришанков В.Г.Особенности экономики креативной фирмы// Культура народов Причерноморья, 2005. – №57. – Т.2. – С.139- 141.
12. March ,J.G. and Olsen,J.P. Ambiguity and Choice in Organization//Bекgen, 1976.
13. Смелзер Н.Социология.– М., 1994.
14. Юридическая социология. – М., 2000.

Дідковська Л.І.

ПРОБЛЕМИ І ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В АГРОСФЕРІ

Вступ

В Україні перші згадки про іпотеку з’явилися у XVII столітті, проте відповідної законодавчої бази в той час не існувало. Повноцінні іпотечні інститути з’явилися дещо пізніше – у другій половині XIX століття (перший іпотечний банк був створений в Одесі та Херсоні у 1864 р.) й існували до 1917 р. (на Закарпатті до 1945 р.). На сьогоднішній день ринок іпотечного кредитування в Україні перебуває на етапі свого становлення: у червні 2003 р. прийнято Закон “Про іпотеку”, вже існують проекти Законів України “Про іпотечні цінні папери” та “Про Земельний (іпотечний) банк”, а наприкінці грудня 2005 р. було прийнято Закон України “Про іпотечні облігації”. Відтак, нині чинним законодавством визначено основні засади іпотеки земель сільськогосподарського призначення, а сам механізм кредитування ще відсутній, тому слід розробити відповідну нормативно-законодавчу базу земельно-заставних відносин.

Згідно Закону України від 18 жовтня 2005 р. “Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року”, серед основних шляхів розвитку земельних відносин виокремлено “створення системи

земельного іпотечного кредитування". Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки, а саме іпотека земель сільськогосподарського призначення, дозволила б значно збільшити розмір виробничого капіталу в сільському господарстві. Чинним Земельним кодексом України (ст. 133) визначено умови застави земельних ділянок: у заставу можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності; земельна ділянка, яка перебуває у спільній власності, може бути передана у заставу за згодою всіх співвласників; передача в заставу частини земельної ділянки здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості); заставодержателем земельної ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки; порядок застави земельних ділянок визначається законом. Проте, через введення мораторію на відчуження ділянок сільськогосподарського призначення, які використовуються для товарного виробництва, іпотека сільськогосподарських угідь не зможе повноцінно функціонувати.

Навіть після відміни мораторію потрібен буде певний час для встановлення рівноваги попиту і пропозиції на ринку землі, що стимулюватиме формування реальної ціни на землі сільськогосподарського призначення. Також стримують розвиток іпотечного кредитування перешкоди законодавчого характеру: до 1.01.2010 р. площа земель сільськогосподарського призначення, що знаходиться у власності громадян і юридичних осіб, не повинна перевищувати 100 га на одну фізичну та/чи юридичну особу. В такому разі банки зможуть надавати кредити на малу суму, в той час коли аграріям потрібні істотні грошові ін'єкції. Крім того, відсутні реальні правові, економічні та організаційні механізми іпотеки, не сформовано довгострокового фінансового ринку. Отже, нерозвиненість ринку земель сільськогосподарського призначення і відсутність реальних цін на земельні ділянки гальмують розвиток аграрної іпотеки.

Однією з передумов нормального розвитку та функціонування іпотеки є економічна стабільність у країні. Поряд з цим, іпотечні відносини віддзеркалюють загальний стан економіки. Отже, актуальність, перспективність та ефективність іпотечного кредитування в агросфері є очевидною.

Мета статті – дослідити проблеми впровадження і розвитку іпотечного кредитування як напряму земельної реформи та визначити основні напрями щодо підвищення ефективності функціонування іпотечного кредитування та ринку земель сільськогосподарського призначення.

Основна частина

Зарубіжний досвід іпотечного кредитування. Сьогодні іпотечне кредитування широко розповсюджене у світовій практиці. Для країн що розвиваються прийнятним рівнем іпотечного кредитування є 20% від ВВП. У США загальний обсяг іпотечних кредитів перевищує 3500 млрд дол. США, а в Німеччині – близько 1000 млрд євро, тобто найбільш динамічний розвиток іпотечне кредитування набуло в США. Зокрема, обсяги емітованих іпотечних цінних паперів у США майже в тричі більший ніж в країнах ЄС.

Згідно чинного законодавства США, заставне майно залишається у власності заставодавця. Реєстрація іпотечного договору здійснюється спеціальними органами графства і встановлюється для захисту прав третіх осіб. Тому відсутність реєстрації не призводить до недійсності договору. У разі невиконання основних обов'язків реалізується предмет іпотеки і сплачується борг. Якщо цієї суми виявиться недостатньо – то звернення може бути звернене й на інше майно боржника. До того ж кредитор може вимагати позбавлення боржника права викупу іпотечного майна та оголосити про публічні торги майна боржника. Такий захід є дієвим щодо виконання боржниками основного зобов'язання до початку торгів.

В світі існують дві основні системи іпотечного кредитування: однорівнева (більш властива європейським країнам) і дворівнева (характерна для США). Перша система працює таким чином, що вторинний ринок іпотечного кредитування, зокрема випуск та облік цінних паперів, забезпечуються тією фінансовою установою, яка надала іпотечний кредит. А дворівнева система передбачає сек'юритізацію, тобто створення певних пулів іпотечних кредитів та випуск під забезпечення них цінних паперів, але вже спеціальними агенціями – суб'єктами вторинного ринку іпотечного кредитування, які викупають у іпотекодержателів права по іпотечних угодах і під забезпечення цих прав випускають кредитні цінні папери. Це дозволяє залучати незрівнянно більше коштів від абсолютно визначеної кількості інвесторів, які, власне, безпосереднього відношення до первинного ринку іпотеки не мають.

Розглядаючи основні характеристики іпотечного кредитування в Європі відзначимо, що основними кредитними інститутами в Німеччині є Ощадні банки (55%), у Великобританії – комерційні та Ощадні банки (55%), у Франції – Ощадні банки (85%), у Данії – іпотечні кредитні установи (80%).

Формами фінансування іпотеки в Німеччині визнані контрактні накопичення, іпотечні цінні папери та депозити; у Великобританії – іпотечні цінні папери та депозити; у Франції – контрактні накопичення та спеціальні заощадження; у Данії – іпотечні цінні папери та депозити.

Договір при іпотечному кредитуванні в Німеччині складається на 10-15 років; на 7-10 років із фіксованою процентною ставкою; або з фіксованою процентною ставкою з переглядом у 5-10 років. У Великобританії – на 25 років із правом перегляду. Британці також використовують фіксовану процентну ставку або плаваючу процентну ставку. У Франції розрізняють 4 типи іпотек: вільний ринок (15 років із фіксованою процентною ставкою), регульовані кредити (10-20 років), із прямим субсидуванням (15-29 років), кредити із попереднім контрактним заощадженням (10-15 років). У Данії умови кредитування передбачають іпотеку на 10-30 років.

Погашення кредитів відбувається за таких умов: в Німеччині – аннуїтетні платежі (однакові за розміром періодичні платежі в рахунок поступового погашення основної суми боргу за іпотечним кредитом разом зі сплатою процентів, розраховані на весь строк кредиту, який повністю погашається останнім платежем); з рівноправним погашенням боргу; з платежів зі сплати кредиту та відсотків із обов'язковим накопиченням страхування життя. Водночас в Німеччині дострокове погашення кредитів обмежене для іпотечних банків. У Великобританії погашення кредитів відбувається за рахунок платежів зі сплати кредиту та відсот-

ків з обов'язковим накопиченням страхування життя. У Франції застосовують аннуїтетні платежі. У Данії погашення іпотечних кредитів відбувається за умов рівномірного погашення боргу (60%) та через сплату аннуїтетних платежів (40%) [1].

Відмітимо, що в Німеччині правовідносини з іпотеки виникають одразу після видачі кредитору дільничними судами іпотечного свідоцтва або після реєстрації в поземельній книзі. Реєстрація здійснюється суддею, в окрузі якого перебуває предмет іпотеки (земля). При реєстрації фіксуються такі данні: кредитор, грошова сума, вимоги та відсоткова ставка, додаткові зобов'язання та їх вартість. При переході права власності на предмет іпотеки до третьої особи, право іпотечного кредитора не припиняється. Розрізняють два види іпотеки: оборотну (встановлюється шляхом фактичної передачі кредитору іпотечного свідоцтва) та забезпечувальну (книжну) (потребує відповідної реєстрації в поземельній книзі). Іпотека землі поширюється на відділені (на користь іпотечного кредитора) від неї складові, на вимоги оренди ділянок. Широко поширена в Німеччині спільна іпотека – іпотека декількох земельних ділянок. Досвід іпотечних систем Німеччини показує, що масова іпотека відбувається при підписанні договорів на довгострокові кредити (строком не менше 15 років) з процентною ставкою кредиту не більше 10%.

У Великобританії під іпотечним кредитуванням розуміють заставу як нерухомого так і рухомого майна для забезпечення боргу. При цьому заставодержатель теоретично стає власником заставленого майна, а в разі несплати боргу – право власності на майно повністю переходить до кредитора. Навіть за умови залишення майна у заставодавця, останній стає орендарем. По закінченні строку іпотеки права на землю повертаються заставодавцю. Вищезазначена методика іпотеки земель носить назву іпотечна застава заснована на загальному праві. Також розрізняють іпотечну заставу, засновану на нормах права справедливості, яка супроводжується обтяженням іпотекою майна, але останнє не переходить до власності заставодержателя. Це може бути депонування в кредитора документу, що підтверджує право на майно. Іпотечна застава виникає на підставі договору, посвідчення якого є обов'язковим (якщо він реєструється у реєстрі земельних іпотек). Реєстрації не підлягають ділянки, іпотека яких супроводжується депонуванням документів про право на землю.

Серед відмінностей іпотечного кредитування у Франції зупинимося на наступних. Для виникнення іпотеки обов'язковим є депонування у нотаріуса договору про встановлення іпотеки. Іпотека реєструється в окружному бюро зберігання іпотек Міністерства фінансів. Іпотечний запис є відкритим для будь-яких осіб. Чинність його зберігається на протязі 10 років. Іпотечний кредитор має право слідування, тобто може звернути стягнення незалежно від того, хто володіє предметом іпотеки, а також право переваги, тобто право на переважне перед іншими кредиторами задоволення його вимог за рахунок вартості заставної.

Однією з основних вимог іпотеки в Росії, є збереження всіх прав на заставлене майно у його власника. При цьому кредитор має право переваги на отримання заборгованих йому коштів з вартості предмета іпотеки, у разі невиконання основних обов'язків боржником. У 2005 році частка іпотечних кредитів становила 0,6% від ВВП, проти 5% в країнах Центральної и Східної Європи і 34 % у країнах Євросоюзу. Хоча в Росії, як і в нашій державі, іпотека земель сільськогосподарського призначення лише в зародковому стані, проте, працівники агропромислового комплексу вже в 2006 році зможуть отримати кредити під заставу землі. У першій половині 2006 року цей механізм відпрацьовуватиметься на 20 пілотних проектах Росії. Весь цей час в Міністерстві сільського господарства та Міністерстві економічного розвитку Росії ведеться активна робота по підготовці системи земельного іпотечного кредитування та удосконалення Громадянського та Земельного кодексів. Іпотека в Росії розвивається, завдяки покращанню макроекономічної ситуації і підвищенню платоспроможного попиту населення.

Таким чином, досвід становлення і функціонування іпотечних відносин в країнах світу слід враховувати при розробці і впровадженні вітчизняного іпотечного кредитування в аграрній сфері.

Фактично за роки реформ в Україні створено новий земельний устрій, адекватний характеру соціально-орієнтованої економіки. Незважаючи на досягнуті позитивні результати, аграрні перетворення недостатньо сприяли використанню економічного потенціалу землі для пожвавлення інвестиційних процесів в сільському господарстві, не створили сприятливих умов для забезпечення ефективності використання земельно-ресурсної бази країни. Сьогодні виникає гостра необхідність комплексного розв'язання багатьох проблем реформування земельних відносин, зокрема: забезпечення функціонування ринку землі, ведення механізму застави земель тощо.

Перспективність розвитку земельно-заставних відносин в аграрному секторі України. У 2006 р. фінансування АПК України значно збільшилося, у порівнянні з попередніми роками, та становить 8,087 млрд грн., або 5,9% від загальних видатків держбюджету 2006 року. З них 2,99 млрд грн виділено на соціальну сферу села, 2 млрд грн – на рослинницьку і тваринницьку галузі сільського господарства, в тому числі на підтримку зерновиробництва 1,1-1,2 млрд грн, тобто 100 грн/га озимих і 50 грн/га ярих культур. Проте, навіть таке фінансування – лише частина потрібного. За експертними оцінками, для підтримки рівня сільськогосподарського виробництва необхідно до 7 млрд грн інвестицій щорічно. Оновлення матеріально-технічної бази вимагає до 9 млрд грн щорічно, а забезпечення мінеральними добривами і пестицидами щонайменше ─ в 6 млрд грн на рік. Для здійснення земельної реформи потрібно 2-2,5 млрд дол. США щорічно. Відтак, нестача фінансових ресурсів через скорочення інвестування – головна перешкода для вкрай необхідного техніко-технологічного оновлення сільського господарства.

Держава має бути заінтересована в тому, щоб забезпечити землекористувачів сучасними засобами виробництва та матеріалами промислового походження, адже технічне забезпечення товаровиробників сільськогосподарської продукції є основою для ефективної праці. Для порівняння: в США у розрахунку на 100 зайнятих у сільському господарстві працівників припадає приблизно 180 тракторів і майже 140 вантажних автомобілів, а в Україні – відповідно лише 7 тракторів і 5 автомобілів, або менше відповідно на 96,1% і

96,4% від рівня американських фермерів. Якщо на 1000 га ріллі ФРН нараховується 190 тракторів, у Франції – 84 і Великій Британії –76, то в Україні –11 тракторів, а зернозбиральних комбайнів на 1000 га зернових культур – відповідно 33, 17 і 14 та близько 5. Це свідчить про кризовий стан забезпеченості матеріально-технічними ресурсами українських аграріїв.

Аргументом на користь застави землі як джерела фінансового забезпечення економічного зростання сільського господарства є те, що у світовій практиці обсяг кредитів під заставу землі становить 95% від інвестиційного ресурсу фермерів, і лише 5% – це кошти від продажу земельних ділянок [2]. Земельна іпотека є засобом трансформації капіталу, втіленого у нерухомість, в операційний. При цьому заставлена земельна ділянка залишається в користуванні заставодавцю, який продовжує сільськогосподарську діяльність. За даними Світового банку ефективний механізм застави дозволяє збільшити суму позики у 9 разів, термін позики в 11 разів та наполовину зменшити процентну ставку кредиту [3].

У 2005 році підприємствам агропромислового комплексу України видано 10,4 млрд грн. кредитних коштів, 73% яких – на пільгових умовах. На жаль, серед зазначених кредитів переважають короткострокові та з високою процентною ставкою (9,3–25%), у той час як в Європі кредити сільгосптоваровиробникам дають на умовах 4-5%. Вже сьогодні, конкуренція вимушує провідні банки України пропонувати ставки по іпотеці від 11% до 12,5% річних у валюті. Поряд з цим стрімке зростання капіталізації банківської системи вже в поточному році може понизити вартість іпотечних кредитів на 1,5-2%.

За даними Міністерства аграрної політики України, довгострокових кредитів (терміном 5–20 рр.) потребують близько 64% сільськогосподарських підприємств в Україні. Ще близько 16% — середньострокових (до 5 років) і лише 10% — короткострокових кредитів.

Державна програма фінансової підтримки села через механізм здешевлення кредитів, що почала реалізовуватися у 2000 році, виявилася напрочуд ефективною. У 2000 р. обсяги кредитування збільшилися до 2,09 млрд грн. У 2001 році вони становили понад 5,8 млрд грн, у 2002 році – 6,2 млрд грн, у 2003 році – 8,2 млрд грн, у 2004 р. – понад 8,9 млрд грн. У державному бюджеті України на 2006 рік передбачено видатки на фінансову підтримку підприємств АПК, зокрема, компенсацію ставок за кредитами в сумі 260 млн грн. За чотири місяці 2006 р. в АПК було залучено 2,9 млрд грн кредитів, що на 31% більше ніж за цей же період у 2005 р. Це, безумовно, сприятиме покращанню фінансово-кредитного забезпечення.

В той же час підвищені ризики, що обумовлюються нестабільністю та постійними ціновими коливаннями, а також відсутність державних гарантій сприяють формуванню несприятливих для селян умов кредитування. При низькому рівні довіри кредитор вимушений встановлювати високі ставки або надавати незначні суми у кредит. До того ж, через цінові коливання на сільськогосподарську продукцію агротоваровиробники досить часто не отримують прибутку після сплати всіх зобов'язань по короткостроковим кредитам під заставу майбутнього урожаю. За умови, коли земля стає предметом застави, ризики можливих втрат самоліквідуються, тобто стають турботою вже не кредитора, а позичальника. Адже останній докладатиме максимум зусиль для того, щоб земля, як основний предмет і засіб виробництва, залишилась у його власності. Поряд з цим, ціни на земельні ділянки відзначаються більшою стабільністю ніж ціни на сільськогосподарську продукцію.

Нестабільна фінансова ситуація зумовлює формування валютних ризиків. Проте, за прогнозами зам. голови правління Національного банку Олександра Савченка у 2007 р. можливе врівноваження цін по кредитам в гривні і в доларах, тому з урахуванням транзакційних втрат кредиторам буде більш вигідно брати кредити в гривнях. За умов кредитування в національній валюті можливе уникнення валютних ризиків, адже доходи населення отримує у гривнях.

Розвиток і поширення ринку земель дозволить вирішити низку еколого-економічних проблем сільського господарства, адже потенційна можливість залучення іпотечних коштів в аграрну сферу становить майже 270 млрд грн (70% банківської застави від вартості українських земель (380 млрд грн)).

Основними передумовами іпотечного кредитування слід вважати: економічні (економічне зростання, стабільність цін та обмінного курсу національної валюти); правові (гарантії приватної власності на нерухоме майно; єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і багаторічних насаджень; безпека іпотеки; регулювання організації та діяльності іпотечних банків); інституційні (становлення спеціалізованих іпотечних банків; наявність ринку нерухомості та біржового ринку). Створення земельно-іпотечних банків спростить умови залучення іпотечних кредитів: у конкурентній боротьбі за клієнтів крупні банки знижуватимуть розмір щомісячних виплат позичальникам, а середні – кредитні ставки. Враховуючи те, що процентна ставка позики – це похідна від багатьох складових: інфляції, законодавчої бази, ризиків тощо, банкам слід створювати умови (податкові пільги) для створення максимально сприятливих ставок для іпотекодавців.

Однією з необхідних передумов розвитку іпотеки є не лише спроможність банків надати кредит, а й спроможність позичальників його повернути. Останнє забезпечується наявністю стабільно прибуткових сільськогосподарських підприємств, частка яких у загальному обсязі не є стовідсотковою: у 2000 р. – 65,5%, у 2002 р. – 46,2%, у 2004 р. – 66,2%, у 2005 р. – 63,9%. Такий стан речей не сприяє суцільному розвитку іпотечного кредитування.

Як вже зазначалося, предметом застави може бути земельна ділянка, яка перебуває у приватній власності громадянина або юридичної особи. Станом на 01.01.2005р., 50,6% земель України перебуває у приватній власності, проте, в Україні сільськогосподарське виробництво здійснюється переважно на орендованих землях (із 16,3 млн га сільськогосподарських угідь, що використовуються аграрними підприємствами у 2005 р., 91,5% – орендовані землі). Отже, нині об'єкт іпотеки практично відсутній. Вирішення цієї проблеми можливе через подальший розвиток ринкових земельних відносин і концентрації земельної власності. До того

ж, враховуючи зарубіжний досвід, слід застосовувати кредитування під заставу не лише земель, а й прав на їх оренду.

За даними соціологічного опитування, близько 50% землевласників проголосували проти зняття мораторію та продажу земель. В той же час, 22% опитуваних віддали свої голоси за поширення ринку земель, лише за умови удосконалення нормативно-законодавчої бази. Отже, майже чверть землевласників вже сьогодні погодилися із впровадження повноцінних ринкових відносин в аграрному секторі економіки. Продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення не лише стримує розвиток ринку земель, а й загострює проблему ефективного земле-користування. Зазначений мораторій стимулював появу "тіньового" ринку землі. Протягом першого півріччя 2006 р. у сфері земельних відносин розкрито біля 470 злочинів. Так, за оцінками спеціалістів тіньовий оборот землі сільськогосподарського призначення в Україні становить близько 250-300 млн грн, чверть з яких залишається у посередників [4].

Доцільним було б вважати впровадження пілотних проектів з купівлею-продажем земель у вибраних регіонах (за аналогією впровадження єдиного сільськогосподарського податку). Зазначений експеримент дозволить відпрацювати схему реєстрації, обігу земельних ділянок, тобто "запустити" в дію державний механізм. Після зазначеного заходу, який дозволить "відшліфувати" ринкові процеси, слід виходити на загальнонаціональний рівень.

В цей час слід розробити правові норми, що регулюють питання цінової межі (нижньої та верхньої) продажу земель, а також встановлення граничного терміну, протягом якого забороняється перепродаж куплених у власність земельних ділянок.

Резюмуючи сказане вище, виокремимо позитивні наслідки розвитку земельно-іпотечних відносин: капіталізація землі, тобто залучення землі у ринковий обіг; розвиток банківської системи та ринку іпотечних цінних паперів; залучення в сільське господарство кредитних ресурсів, без яких аграрний розвиток не можливий; сприяння концентрації землі у ефективних землевласників та підвищення контролю за раціоналізацією земле-користування. Проте, при розробці ефективного іпотечного кредитування в агросфері перш за все слід звернути увагу на: створення прозорих умов діяльності суб'єктів іпотеки; контроль за обертом цінних паперів; створення іпотечних банків спеціалізованих на земельно-заставних відносинах; проблеми доступу банківських структур до інформації щодо об'єкта застави та питання субсидування частини витрат на сплату процентів по кредитам для сільськогосподарських товаровиробників під заставу сільськогосподар-ських угідь.

Джерела та література

1. Пилипець О.В. Порівняльний аналіз національних систем іпотечного кребдитування // Зовнішня торгівля: право та економіка. – 2005. – №2-3 (19-20). – С. 151.
2. Смоленська С.Д. Організаційно-економічні передумови запровадження іпотеки сільськогосподарських земель в Україні // Економіка АПК. – 2006. – №2. – С. 125.
3. Загальнодержавна комплексна програма розвитку українського села "Добробут через аграрний розвиток України". Блок "Покращення умов фінансування АПК за рахунок залучених коштів та інвестицій". – Режим доступу: http://www.dar-ukraine.com.ua/docs/1/BlockFinansy.pdf – Назва з екрану.
4. Йовенко Я. Безцінна земля // Агросвіт. – 2006. – №1. – С. 22.

Жаворонкова О.Р., Кислый С. А.

АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ БАНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

Введение. В современных условиях развитие банковского бизнеса неразрывно связано с автоматизацией банковских процессов, внедрением передовых банковских технологий и новейших технических средств по продвижению на рынок банковских услуг, а также с поиском инструментов, повышающих их привлекательность, чему, в немалой степени, способствует осуществление банками современного маркетинга. Количество банков в Украине, непрерывно возрастает и конкуренция между ними обостряется. Все большую роль приобретает политика банковского маркетинга и управления взаимоотношениями с клиентами (CRM).

Постановка вопроса. Для получения конкурентных преимуществ на финансовом рынке банкам необходимо, помимо оперативного предоставления банковских услуг, оперативно идентифицировать клиентов по различным аспектам, что позволяет реализовать разработанная база данных.

Использование технических средств, способствует избежать рутинных операций, ускорить обслуживание клиентов, повысить качество предоставляемых услуг. Кроме того, автоматизированные системы позволяют обеспечить высокую скорость обработки любой информации, в том числе полученной из филиалов, находящихся на достаточно большом расстоянии от головного банка и проведение сложного финансового анализа.

Несмотря на актуальность вопроса, не достаточно внимания уделено созданию информационной базы данных внутри банка, межбанковского сотрудничества, и сотрудничества банка с государством.

С целью повышения эффективности работы банка, необходимо знать; на каких потребителей следует рассчитывать в первую очередь, и какие виды услуг они предпочитают. При этом немаловажна информация о прибыльности различных сегментных групп.

Целью статьи является рассмотрение потенциала разработанной базы данных, как возможности, позволяющей эффективно управлять взаимоотношениями с клиентами, определять пути совершенствования работы банка.