

2. Совершенствование системы предоставления банковских услуг требует регламентации и стандартизации не только организационно-правовых, но и психологических приемов работы сотрудников банка.

3. Для повышения эффективности предоставления банковских услуг целесообразно ввести практику систематического сбора информации и опроса сотрудников о приоритетных инструментах и механизмах стимулирования клиентов (реклама, скидки, подарки, буклеты и т.п.).

1.Шустов В.В. Конкуренция банков и рынок клиентуры // Деньги и кредит. – 2001. – №7. – С.52-56.

2.Gomez-Mejia, L. R. and Balkin, D. B. (1992) Compensation, Organizational Strategy, and Firm Performance, Southwestern Publishing, Cincinnati, OH.

3.Паладій М. Сучасні підходи до мотивації банківського персоналу // Банківська справа. – 1999. – №5. – С.29-31.

4.Хміль Ф.І., Хміль Л.М. Управління персоналом комерційного банку / За заг. ред. Ф.І.Хміля. – Рівне: РДГУ, 2001. – 245 с.

5.Спивак В.А. Управление персоналом коммерческого банка. – СПб.: СПбГУЭФ, 1997. – 298 с.

Получено 26.12.2005

УДК 339.13

Л.Л.КАЛІНІЧЕНКО

Українська державна академія залізничного транспорту, м.Харків

РОЛЬ БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУ В РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ

Визначається роль, необхідність та значення банківського кредиту для розвитку будівельної галузі України, особливо роль іпотечного кредитування в будівельному процесі, переваги та недоліки нового “іпотечного” законодавства. Розглядається проблема використання іпотечного кредитування як важливого стимулятора стабілізації і зростання сучасної економіки, сутність кредитного ризику банку та проблеми його об’єктивного оцінювання при наданні кредиту на будівництво.

Будівельна галузь, а саме капітальне та житлове будівництво в Україні переживає процес відродження, за останні роки має позитивні тенденції розвитку – у 1998, 1999, 2000-2004 рр. темпи зростання становили 4, 1,9, 5,5, та 8,8% відповідно. За оцінками спеціалістів, ринок будівництва і будівельних матеріалів має значний простір для подальшого розвитку [1].

Будівництво має специфічні властивості, які відмежовують його від інших галузей народного господарства: це продукція нерухома, великогабаритна; виробничий процес має перервний характер та здійснюється протягом тривалого часу, на відкритому повітрі. Залежно від призначення будівництво розділяється на промислове (будівництво

заводів, фабрик), гідротехнічне (гідроелектростанції, водосховища, канали), енергетичне (електростанції), транспортне (автомобільні, залізничні дороги, аеропорти, трубопроводи), сільське (будівництво ферм, елеваторів), житлове. Капітальні вкладення в економіку України в 2004 р. склали 23,6 млрд грн., вартість будівельних і монтажних робіт – 10,1 млрд. грн. Капіталовкладення виробничого призначення становили 74, невиробничого – 26%.

На даний час існує тенденція розвитку саме житлового будівництва. Концепція державної житлової політики, схвалена Постановою Верховної Ради від 30 червня 1995 р. №254к/95-ВР, визначає основні напрями реалізації права громадян України на житло. Метою державної житлової політики є створення умов для реалізації права громадян на житло, розширення житлового будівництва, поліпшення утримання та схоронності житлового фонду. Будівництво і реконструкція житла – один з пріоритетних напрямків соціально-економічного розвитку країни, важливий фактор зниження соціальної напруженості в суспільстві. Реалізація державної житлової політики вимагає комплексного підходу до вирішення завдань, які впливають з поставлених цілей, поетапного їх виконання з урахуванням певних пріоритетів у відповідному періоді реалізації. Одним з напрямків будівельної державної політики є кредитування даного сектору, залучення як матеріальних так і реальних інвестицій, оскільки розвиток будівничого комплексу України залежить від здатності залучити фінансові ресурси. Неefективність державного бюджетного фінансування економіки доведена досвідом попередніх років: гроші йдуть не туди, де вони дають найбільший ефект, а туди, де більш податливі чиновники міністерств. Тому в останні роки спостерігається тенденція розвитку недержавного фінансування будівельної галузі. Фінансування капітального будівництва за рахунок недержавних капітальних вкладень здійснюється установами, які фінансують банки в порядку, прийнятому за домовленістю між забудовником та установою банку.

Банківська система сьогодні – одна з найважливіших і невід’ємних структур ринкової економіки. Розвиток банків і економіки завжди тісно переплітався. При цьому банки завжди виступали посередниками в перерозподілі капіталів, суттєво збільшують загальну ефективність виробництва. Кредит активно впливає на об’єм і структуру грошової маси, платіжного обороту, швидкість обігу грошей, стимулює розвиток продуктивних сил, прискорює формування джерел капіталу на основі досягнень науково-технічного прогресу [3].

Кредитування будівництва – одне з джерел формування коштів для капітальних вкладень і для покриття поточних витрат підрядних

будівельних організацій. Кредитування даної галузі є найпоширенішим але й одним з найбільш складних і ризикових. Об'єктами кредитування, що належать до капітальних вкладень, є витрати на нове будівництво, розширення, реконструкцію і технічне переобладнання чинних підприємств. Перевага в кредитуванні надається заходам щодо створення, освоєння і впровадження принципово нових видів техніки, устаткування, товарів народного споживання, що мають попит. Видання кредитів на капітальні вкладення здійснюється тільки за умови окупності кредитованого заходу з розрахунку забезпечення максимальної рентабельності для даної галузі, а також у разі наявності умов повернення кредиту за рахунок загальних результатів діяльності того підприємства, організації чи установи, що бере кредит. Кредит видається за умови дотримання нормативних термінів будівництва. Для всіх кредитованих заходів банк проводить експертну оцінку проектів. Термін користування кредитом, як правило, не повинен перевищувати п'яти років з моменту першої виплати кредиту. Кредитні капітальні вкладення надаються за угодою, що укладається і діє на період будівництва чи здійснення заходу до повного погашення кредиту. Кредитне здійснення виробничої діяльності можуть надаватися як під конкретні об'єкти (на конкретні заходи), так і підприємству, організації, установі загалом як суб'єктові кредитування. Об'єктами кредитування можуть бути: виробничі запаси, виробничі витрати (незавершене виробництво), готова продукція, товари відвантажені, витрати майбутніх періодів, товари поточної реалізації, товари сезонного і тимчасового нагромадження, видатки на зовнішньоекономічну діяльність, витрати на оплату праці тощо [2].

Найактуальнішим видом кредитування будівництва є іпотечне кредитування. Слід відмітити, що українські механізми кредитування будівництва житла відрізняються від класичних типів іпотечного кредитування. Загалом нове «іпотечне» законодавство є позитивним, оскільки завдяки йому реалізується схема залучення коштів на будівництво житла. Закон України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р., дозволяє визначити розмір основного зобов'язання у відносних одиницях. Така практика існувала і раніше – тепер вона отримала своє формальне закріплення в законі. Зокрема існують певні законодавчі неузгодженості. Це стосується, наприклад, визначення як предмета іпотеки застави майнових прав, що не є нормою класичного іпотечного кредитування. Виникає також ціла низка питань щодо механізму управління довірчою власністю. Також треба звернути увагу на важливість визначення поняття ризику нульового циклу, який стосується невизначеності строку будівництва, неузгодженості проектної докуме-

нтації, недостатності обігових коштів. Цілком логічно, що автори Закону виписали механізми управління ризиком нульового циклу, але треба зазначити про деякі аспекти договірної оформлення відносин сторін при кредитуванні житла, а саме такі відносини мають спиратися на цілий ряд документів, зокрема, це дозвіл на користування земельною ділянкою, договір Фонду фінансування будівництва із забудовником, договір про іпотеку, безвідкличне доручення на передачу третім особам функцій забудовника тощо. За новим законодавством оцінка предмета іпотеки перестає бути обов'язковою умовою договору про заставу нерухомого майна. Натомість на практиці, до іпотечного договору все одно потрібно буде включати положення про оцінку. Договір іпотеки має бути нотаріально посвідченим, оцінка предмета іпотеки є визначальною для розрахунку мита. Також треба зазначити деякі зауваження до “іпотечного” законодавства, а саме до рішення Комісії з цінних паперів “Про стандартну (типову) форму бланка застави” (від 4 вересня 2002 р. №363, зареєстроване в Мінюсті 26 вересня за №857/8178). Цей документ, на погляд практиків, потребує серйозного доопрацювання загалом, не кажучи вже про такі, як “гербова печатка іпотекодавця (для юридичних осіб)” (п.п.8.2.14 та 8.3.15 згаданого Положення). Також хотілося б відмітити такі колізії в “іпотечному” законодавстві, як особливості застави земельних ділянок. Зважаючи на систему цільового призначення земельних ділянок, якщо у заставу передається земля сільськогосподарського призначення, то можливість вчинення дій щодо задоволення прав іпотекодержателя різко зменшується. Земельна ділянка сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва може бути відчужена лише особам, визначеним ст.130 Земельного кодексу України. Зокрема, громадянам України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи в сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва та юридичним особам України, установчими документами яких передбачено ведення такого виду виробництва. Оскільки банки до цієї категорії осіб не належать, вони не можуть бути покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення. При зверненні стягнення на згадані земельні ділянки, банкам як іпотекодержателям лишається реалізувати їх на прилюдних торгах лише тим особам, які мають право бути покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення, згідно з ст.130 Земельного кодексу України. Виконання стягнення на заставлене майно є, безумовно, “найболючішим місцем” іпотечних відносин. Нові закони, на жаль, не вносять позитивних змін у цей процес, а ще більше його ускладнюють. Треба зупинитися на розбіжностях між новим за-

конодавством про іпотеку та чинним Законом України “Про виконавче провадження”. Зокрема, відмінності стосуються процедури визначення початкової оцінки заставленого майна – згідно із Законом України “Про виконавче провадження” державний виконавець призначає своєю постановою оцінювача і ознайомлює боржника з результатами проведеної оцінки. У разі незгоди боржник сам проводить повторну оцінку. В “іпотечних” законах цей порядок виписаний інакше: за ст.43 Закону України “Про іпотеку” початкова ціна предмета встановлюється рішенням суду, або за згодою іпотекодавця й іпотекодержателя, а якщо вони не досягнуть згоди – спеціалізованою організацією на підставі оцінки предмета іпотеки, яким чином буде спеціалізована організація оцінювати майно, хто буде призначати експерта та нести відповідальність за проведenu оцінку – у Законі не йдеться.

Говорячи про банківське кредитування будівництва, слід також звернути увагу на такі важливі поняття, як забезпеченість кредиту, його своєчасне повернення [3]. Україна нині переживає нелегкий період переходу до регульованої ринкової економіки, тому становлення і розвиток національної банківської системи відбувається у складних кризових умовах. Успіх державної політики країни в цілому великою мірою залежить від стабільності її банківської системи. В умовах переходу від жорсткої адміністративної системи управління економікою до ринкового господарства саме банківська система покликана забезпечити економічно виправданий розподіл фінансових ресурсів, стимулювати конкурентні відносини. Як свідчить практика, нестабільність банківської системи, кризи банків мають тяжкі економічні наслідки. Така ситуація спричинена і таким фактором, як деяка незахищеність кредиторів як в законодавчому, так і в практичному плані на етапі повернення кредиту. На практиці продовжує існувати ряд причин, з приводу яких треба зазначити, що кредитування саме будівельної галузі є ризиковим, до них належать: помилки в економічних розрахунках; низька якість будівництва; помилки в проектуванні, особливо це стосується геологічної експертизи будівельної ділянки; спірні моменти щодо виділення земельної ділянки під будівництво; шахрайство; інші причини. Також стовідсоткової точності щодо моменту здачі об'єкта в експлуатацію в умовах нашої вітчизняної ринкової економіки дати ніхто не може. По-перше, будь-який об'єкт будується не менше року (у середньому два). За цей період може зрости інфляція, що спричинює подорожчання всіх будівельних матеріалів і, природно, знижує купівельну спроможність населення. По-друге, коштів на розселення старого фонду може піти значно більше, ніж передбачалося (адже ця справа не одного дня, а ціни на ринку нерухомості знаходяться в постійній ди-

намці). По-третє, попит населення на той або інший об'єкт носить суто суб'єктивний характер (у сезон відпусток, дитячих канікул, багатоденні свята він значно знижений, а витрати на утримання будівництва щомісячні). По-четверте, постачальники будівельних матеріалів можуть підвести з термінами постачання (простої робочої сили і техніки хтось повинний оплатити) тощо. Такі чинники можуть призвести і до банкрутства будівельної фірми. У результаті порушуються права і заподіюється майнова шкода інвесторам.

Тому дуже важливо, аби банк розробив таку форму перевірок і звітності, яка давала б максимум інформації для визначення того, як функціонує об'єкт у порівнянні з висновками звіту про андеррайтинг, що був проведений при поданні заявки на кредит. Така інформація може бути попередженням банку щодо необхідності суворішого контролювання кредиту, а також здійснення тісніших контактів з позичальником з питань, що хвилюють банк, для того, щоб вони не переросли в серйозні проблеми. Щодо перегляду схеми кредиту, то, на нашу думку, сюди можна включати різні заходи, наприклад, подовження терміну кредиту, зміну виплат за основною частиною і за відсотками, залучення додаткових поручителів тощо.

Вирішуючи питання про надання позички, слід виявити рівень кредитного ризику, який буде прийнятним для банку і водночас дасть змогу отримати достатній дохід від кредитної операції [4]. З теоретичного погляду для оцінки кожного окремого кредитного ризику має бути застосована спеціально створена методика, яка б урахувала усі особливості діяльності конкретного позичальника, певні характеристики позичальника. Свочасне й точне визначення банком причин виникнення проблем з кредиту є нагальною потребою, оскільки дає змогу банкові компенсувати витрати від ймовірного невиконання зобов'язань з боку боржника.

Вважаємо, що кризь призму економічної доцільності необхідно розглянути “фактор позичальника”. Тут банк може одержати відповіді на такі питання: який характер позичальника, його зобов'язання щодо проекту, досвід та вміння керувати бізнесом. Доцільно зазначити, що в даному випадку законодавство щодо банків та банківської діяльності вимагає додержання комерційної та банківської таємниці, що відповідно обмежує надання інформації про позичальника. Сьогодні в Україні питання вивчення та збору інформації відносно своїх позичальників постає перед кожною фінансовою установою, банком та вирішується ними самостійно. В інфраструктурі фінансово-кредитного ринку України відсутні прозорі системи реєстрації та накопичення даних, такі як комерційні реєстри, реєстри обтяжень, кредитні бюро тощо, які б да-

вали достовірні дані про суб'єктів господарювання. В той же час, банківські системи, нарощуючи обсяги активних операцій з метою зниження ризиків, вимагають розвитку інфраструктури, яка підвищує інформаційний захист кредитора.

Говорячи про розмір процентної ставки будівельного кредиту, слід зауважити, що найважливішим чинником, що впливає на об'єм інвестицій є процентна ставка. Вона залежить від характеру попиту на інвестиційні кошти – збіг попиту позичкового капіталу з його пропозицією встановлює категорію відсотка. Ставкою або нормою відсотка називається відношення прибутку на капітал, наданий у позичку, до самого розміру капіталу, що позичається. При визначенні рівня ставки відсотка важливу роль грає чинник ризику: чим вище ризик при наданні позички, тим вище повинна бути ставка відсотка. Таким чином, відсоток виконує важливе завдання ефективного розподілу ресурсів у ринковому господарстві, вибір найбільш дохідного з можливих інвестиційного проєкту. Говорячи про низку кредитну ставку, слід зауважити, що вона напряду пов'язана з кількістю наданих кредитів та строком кредиту. Тому одним із завдань державної політики в сфері регулювання будівельної галузі повинне бути сприяння розвитку банківської структури, формування теоретичних засад впровадження системи моніторингу інвестиційної безпеки банківської діяльності; дослідження особливостей банківської активності в рамках інвестиційної безпеки.

Довгострокове кредитування, особливо в умовах підприємництва, що зароджується, могло б стати одним з важливих джерел інвестицій. Довгострокові банківські кредити в першу чергу спрямовані на вирішення стратегічних цілей в економіці. Вони сприяють поступовому збільшенню будівництва і, як наслідок, загальному підйому економіки країни. Такі кредити могли б видаватися банками в першу чергу на вирішення соціальних програм під гарантії уряду, однак довгострокові банківські кредити невігідні в умовах інфляції. Назріла потреба створення інвестиційних банків, що займалися б фінансуванням і довгостроковим кредитуванням капітальних вкладень.

Подальший розвиток будівельної галузі через розвиток будівельних структур значною мірою залежатиме від доступу суб'єктів цієї галузі до кредитних ресурсів. Проблема полягає в тому, що багато новостворених суб'єктів будівельної галузі не мають ні кредитної історії, ні майна під заставу. В системі механізму кредитування важливе значення має страхування застави й забезпечення її недоторканності. Проте послуги страхових компаній досить дорогі, а механізму недоторканності застави ще не відпрацьовано.

Відомо, що в Україні й по сьогодні відсутня цілісна державна політика щодо використання в мережах органів державної влади програми розвитку будівництва. Ця проблема повинна найближчим часом якщо не вирішитися, то принаймні окреслитися, оскільки має велике стратегічне значення у розвитку українського суспільства. В органах державної влади має передувати цілеспрямована державна політика. Така політика повинна, по-перше, регламентувати якість будівничих послуг. По-друге, бути спрямованою на користь створення наукового середовища, яке має розробляти нові тенденції в будівничому комплексі. По-третє, державна політика має відпрацювати спеціальні системи стандартизації та сертифікації. В Україні поки немає можливостей щодо загального розвитку всіх підгалузей будівництва: для розвитку кредитування промислового будівництва ми обов'язково повинні пройти через кредитування житлового будівництва як ступеня до розвитку справжнього кредитування промисловості, житлове будівництво – це майже єдина галузь, де Україна може розраховувати виключно на власний економічний, науковий та ресурсний потенціал, без зайвого впливу іноземного капіталу. Подальший розвиток будівництва прямо пов'язаний з розвитком банківської системи, оскільки, незважаючи на постійний розвиток будівництва, 2,5 мільйонів громадян потребують сьогодні квартир, а розв'язати цю проблему, коли ринкова вартість житла та розмір заробітної плати не співпадають, можна тільки шляхом довгострокового та пільгового кредитування.

Питання кредитування в будівельній галузі може створюватися через удосконалення механізму кредитування і створення системи банків, що будуть спеціалізуватись на цьому питанні. Аналіз фінансового ринку дає можливість зробити висновки про умови надання кредитів. Вони можуть бути такими: невеликий обсяг кредитного продукту, гнучкість умов кредитування, зменшення часу на оформлення, зменшення процентної ставки, розширення застави і скорочення співвідношень „кредит - застава”, консультативне супроводження кредиту, формування єдиної кредитної політики банків з довгострокового кредитування, встановлення методів управління кредитним ризиком банків при наданні будівельних кредитів, створення кредитного бюро.

Будівництво має відбуватися з урахуванням і на підставі європейських вимог і стандартів та технічних вимог, яких наша країна повинна досягти найближчим часом. Для цього треба розробити та удосконалити шляхи державної політики в галузі будівництва й банківського кредитування проєктів будівництва.

І.Свнух О.Т., Євнух О.О. Банківський моніторинг кредитування нерухомості // Фінанси України. – 2002. – №3. – С.112-115.

2.Копошинська Н.В. Становлення іпотеки в Україні // Фінанси України. – 2004. – №5. – С.54-56.

3.Сундук А., Юрін Я. Банківське кредитування як чинник гарантування інвестиційної безпеки регіонів України // Вісник НБУ. – 2004. – №1. – С.24-26.

4.Примостка Л.О. Кредитний ризик банку: проблеми оцінювання та управління // Фінанси України. – 2004. – №8. – С.118-120.

Отримано 01.12.2005

УДК 712.4

О.М.БУРАК

Харківська національна академія міського господарства

ЗАХОДИ ЩОДО ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ БЮДЖЕТНИХ КОШТІВ НА ОЗЕЛЕНЕННЯ МІСТ

Аналізується стан озеленення міських територій, пропонуються заходи щодо підвищення ефективності використання грошових коштів на озеленення міст у контексті системи міських індикаторів.

У ХХІ ст. людство ввійшло зі сталою тенденцією формування великих міст – мегаполісів, формування економіки, продуктом і рушійною силою якої стали мегаполіси.

Сталий розвиток великих міст передбачає посилення екологічної складової системи формування міста та гармонізацію екологічних й економічних інтересів суспільства.

За оцінкою фахівців, тенденції концентрації населення зберуться, що дає змогу прогнозувати у найближчі 20 років зростання чисельності міських мешканців до п'яти мільярдів. А в 2025 р. майже 100 міст будуть мати населення понад 10 млн. чоловік.

Таким чином, надія людства на поліпшення життя пов'язана з майбутнім міст. Основні проблеми будуть виникати й вирішуватися у великих містах.

Висока концентрація населення у містах актуалізує перехід від категорії “навколишнє середовище” до категорії “середовище життєдіяльності людини” або “середовище виживання людини”, тобто добробут людини стає основним критерієм для прийняття всіх найважливіших рішень у сферах економіки й охорони навколишнього середовища. Відбувається формування поняття еколого-економічних умов існування людини.

Стратегія виживання у великих містах розробляється сьогодні загальносвітовими зусиллями. Виділимо окремі положення концепції:

Територіальне планування міського розвитку повинне починатися з рівня розробки плану територіального розвитку держави в цілому.