

*Гусева Ольга Юрьевна, Прудникова Ирина Николаевна. Проанализировано качество организационных структур управления предприятиями в разрезе параметров. Определены его сильные и слабые характеристики. Идентифицирована степень соответствия структур управления стратегии предприятий.*

*Ключевые слова:* организационная структура управления, классификация структур управления, методика диагностики качества

*Gusyeva Olga, Prudnykova Iryna. Quality of organizational structures of management in context of its parameters was analyzed. Strong and weak quality characteristics were determined. The degree of accordance of management structures towards strategy was identified.*

*Keywords:* organizational structure of management, classification of management structures, method of quality diagnostics.

УДК 347.278

**Войтюк А.В.**, к.е.н, с.н.с.,  
Національний науковий центр  
«Інститут аграрної економіки»

## ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

*Розглянуто економічний зміст іпотечного кредитування, його функції і принципи. Поглиблено сутнісну характеристику іпотечного кредитування, розкрито його складові та особливості.*

*Ключові слова:* іпотечне кредитування, іпотечний ринок.

**Постановка проблеми.** У посткризовому фінансовому просторі України існує чимало перешкод, які блокують динамічний та дієвий поступ іпотечного кредитування. Зокрема, брак довгострокових фінансових ресурсів у кредитних установах призвів до того, що суб'єкти позичальники фактично позбавлені результативного механізму розв'язання інноваційно-інвестиційних проблем та не мають змоги оновлювати основні засоби і розгорнути капітальні інвестиції у господарську діяльність. Проявом загострень цих проблем є те, що зазвичай банківські пасиви формуються із короткострокових та безстрокових депозитів, що звужує фінансовий простір іпотечного кредитування і спонукає банки до пошуку нетрадиційних каналів мобілізації довгострокових кредитних ресурсів. Крім того, поява якісно нових іпотечних кредиторів збільшує конкуренцію на кредитному ринку, що підвищить якість іпотечних продуктів та поліпшить умови їх спрямування суб'єктам-позичальникам. У зв'язку з цим виникає необхідність використання нових теоретичних підходів, пов'язаних із з'ясуванням сутності, змістовного наповнення та призначення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Теоретичним аспектам іпотечного кредитування постійно приділяють увагу такі вчені як В. Борисова, О. Гудзь, М. Дем'яненко, О. Євтух, В. Лагутін, І. Разумова, П. Саблук, М. Савлук, П. Стецюк, А. Чупіс та інші.

**Невирішена раніше частина загальної проблеми.** Незважаючи на теоретичну цінність накопичених наукових знань існує потреба в подальшому сутнісно-змістовому наповненні і розвитку іпотечного кредитування в умовах посткризових викликів та запитів фінансового простору, що ставить перед фінансовою теорією проблеми, які вимагають поглибленого наукового опрацювання.

**Метою дослідження** є обґрунтування теоретико-методологічних засад іпотечного кредитування, розкриття сутності, змістового наповнення та його призначення.

**Виклад основного матеріалу.** В умовах ринкової економіки покликання кредиту, як певного фінансового інструменту щодо управління процесів відтворення, вважається істотним. Об'єктивна потреба використання кредиту в різних галузях економіки тісно переплітається із специфікою їх діяльності, асиметрією руху оборотних засобів економічних суб'єктів, відчутними коливаннями потреб в обсягах оборотних активів від їх наявних параметрів.

Брак активів для модернізації і розширення виробництва, в контурі товарно-грошових відносин визначив необхідність виникнення та розвитку кредиту.

Кредитні відносини на всіх стадіях обміну, споживання, виробництва, розподілу активізують процеси відтворення. З використанням кредиту утворюються та формуються основні засоби та обігові активи, проводяться платежі між економічними суб'єктами, нарощуються параметри грошової маси в колообігу. Саме ці аспекти і зумовлюють широке використання кредиту нині.

На сьогодні не спостерігається єдиної дефініції терміну «кредит». В наукових публікаціях термін «кредит», його характерні властивості та ознаки окреслюються по-різному. Таке різномайття думок щодо тлумачення сутнісного наповнення кредиту зумовлене його багатоаспектністю та складністю.

Незважаючи на існуючий ряд наукових публікацій щодо змістового наповнення кредиту, ще бракує загально визнаної теорії кредиту, бракує й системного розгляду цього складного поняття. Такий перебіг подій спричинений диференціацією сучасних наукових пошуків.

Звичайно, що це сприяє демаскуванню конкретних аспектів досліджуваної проблематики, але водночас, поглиблюється міждисциплінарний розрив та унеможлиблюється всебічне окреслення і принципове розв'язання наукових завдань. Відтак низка дослідників переконані, що: «Міждисциплінарна діагностика нині вважається не лише академічною програмою, що утворилась в кабінеті, а нагальною об'єктивною потребою» [1, с. 12].

Становлення кредиту базувалось на специфічних взаємовідносинах, та на платформі певних релігійних бачень та традицій. Моніторинг його генези переконує, що платформою позички як певного соціально-економічного явища, передусім виступає прагнення людства здійснювати допомогу один одному.

Виклики сьогодення гостро сформували проблематику змістового наповнення кредиту. У вітчизняних наукових публікаціях, переважно змістовне наповнення кредиту визначається елементарними певними економічними відносинами [3, с. 8]. В «Економічній енциклопедії» визначено, що «кредит – це певна позика, що передається в грошовій або в товарно-речовій формі на умовах зворотного повернення у певні часові терміни зі сплатою обрахованого кредитного відсотка» [4, с. 16].

М. І. Савлук переконаний, що «за своїм сутнісним наповненням кредит – це певні суспільні відносини, що породжуються між суб'єктами, при передачі один одному в тимчасове використання вільних активів (вартості) на умовах зворотності, платності та добровільності» [5, с. 363]. За баченням В.Д. Лагутіна: «Кредит – це форма руху позичкового капіталу, форма прояву певних сукупних кредитних відносин. Кредит відображає економічні відносини між боржником і кредитором, що утворюються при передачі позики, користування нею та її повернення. Боржники приймають, а кредитори передають вартість (активи) у позику, й боржники повертають її пізніше з відсотком» [6, с. 14]. Ряд вчених окреслює сутнісну природу кредиту – як рух вартості, на умовах поверненості та в інтересах реалізації суспільних потреб [7, с. 142].

Необхідно зазначити, що найбільш вдалим є визначення кредиту в Положенні затвердженим постановою Правління НБУ №246 від 28.03.95 р. «Про кредитування», в якому кредит визначається як позичковий капітал в грошовій формі банку, що передається в тимчасове користування на засадах строковості, забезпеченості, поверненості, платності та цільового спрямування. Видається доцільним, уточнити та поглибити дане визначення,

вказавши, що: кредит це певний позичковий капітал в грошовій або в товарно-речовій формі певного суб'єкта, що передається в тимчасове користування на засадах строковості, платності, забезпеченості, поверненності та цільового спрямування.

Першопричиною зрізу бачення сутності кредиту та його покликання щодо поступу економічного простору вважається те, що він окреслюється як усталене поняття, що позбавлене розвитку і є однаковим, незалежним від впливу соціально-економічного зростання [3, с. 9].

Іпотечне кредитування має багатовікову історію. Воно вважається невід'ємним сегментом економічних підсистем сьогодення. Іпотека вважається важливим методом забезпечення виконання кредитних та інших угод. Сама іпотека сегментується за функціональною роллю її предметів: іпотека будівель, споруд, житлових будинків, земельних ділянок, гаражів та іншої нерухомості.

Іпотека, в залежності від типу обтяження, оформлюється з використанням накладення заборони або арешту на заставну річ. «Іпотека може розповсюджуватися на пряму вимогу щодо основного боргу та на додаткову вимогу» [8, с. 130].

Таким чином, іпотеку можна окреслити, як спосіб забезпечення та як складну юридичну і соціальну конструкцію. Зазвичай вона певним чином тісно переплітається з кредитуванням і вимагає з'ясування глибинної сутності, природи й специфіки іпотечного кредитування саме через інститут іпотеки.

Переважно, вчені при визначенні поняття «іпотека», розкривають її змістове наповнення через позиковий капітал. Зокрема, за переконанням О. Любуна, О. Кіреєва, М. Денисенка, іпотека – «це метод забезпечення виконання боргових зобов'язань, за яким певне заставне нерухоме майно, перебуває у заставодавця або третього суб'єкта» [9, с. 6].

В. Лагутін стверджує, що «іпотека – застава земельної ділянки і нерухомості для отримання в банку довгострокового кредиту» [6, с. 97]. Вчені дослідники Н. Зеленкова, І. Разумова, іпотеку визначають, як «заставу нерухомості (земельних ділянок, будівель, споруд) задля отримання кредитних активів; яка слугує гарантією щодо отриманої позики» [10, с. 12].

О. Євтух переконаний, що Смирнов В. [11]. і Довдієнко І. [12] вдало навели визначення: «іпотека – це метод забезпечення боргових зобов'язань, у разі застосування якого предметом застави виступає нерухоме майно», і все ж він поглибив це визначення: «іпотека – це метод забезпечення боргових зобов'язань, у разі застосування якого предметом застави виступає нерухоме майно, що перебуває у заставодавця або третього суб'єкта» [13, с. 19].

У словниках, іпотекою називають «заставу нерухомості і вона гарантує банку право задоволення його боргових вимог до боржника в контурі вартості, обумовленої угодою застави» [14, с. 51].

Більш ширше визначення іпотеки наводиться в ст. 1 Закону України „Про іпотеку” [15, с. 29]: «іпотека – тип забезпечення виконання боргового зобов'язання нерухомим майном, що залишається у користуванні і володінні іпотекодавця, згідно з яким іпотекотримач має право при невиконанні боржником забезпеченого іпотекою боргового зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки, переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом» [15, с. 29].

Із вищезазначеного випливає, що іпотека – це застава певного нерухомого майна задля забезпечення, за якого кредиторі приходиться право відшкодувати свої витрати, за сценарієм невиконання позичальником взятих зобов'язань, за рахунок предмета іпотеки.

Дослідження праць [13, с. 20; 16, с. 7; 17, с. 16] дали змогу розробити наступну класифікацію іпотечних кредитів (рис. 1).

За виникненням види іпотеки поділяються на: законну; судову; договірну.

За предметом іпотеки розрізняють застави: аграрну, промислову житлову та комерційну іпотеку.

Найбільшу частину в структурі іпотечного кредитування іпотечного кредиту займає житлова іпотека. Зокрема, в США в 90-х роках минулого століття спостерігалась наступна структура іпотечного кредиту: житловий – 74%; аграрний – 4%; комерційний та промисловий – 22%.

За останні півстоліття, в світі, «частка житлового іпотечного кредиту мала висхідний тренд і в 90-х роках сягнула вже 80%» [18, с. 158]. Подібна тенденція спостерігається нині в багатьох розвинутих країнах світу.

До елементів іпотечної системи відносяться учасники, об'єкти, предмети, інструменти та іпотечний ринок (табл. 1). Взаємозв'язок елементів іпотеки, принципів їх взаємодії, нормативного поля, що сприяють дієвому руху вартості упродовж тривалого проміжку часу, вважається іпотечною підсистемою [19, с. 56]. На взаємодію і поступ іпотечної підсистеми впливає сукупність чинників і умов. «Головними вважаються: політичні; правові; економічні і історичні» [19, с. 57].

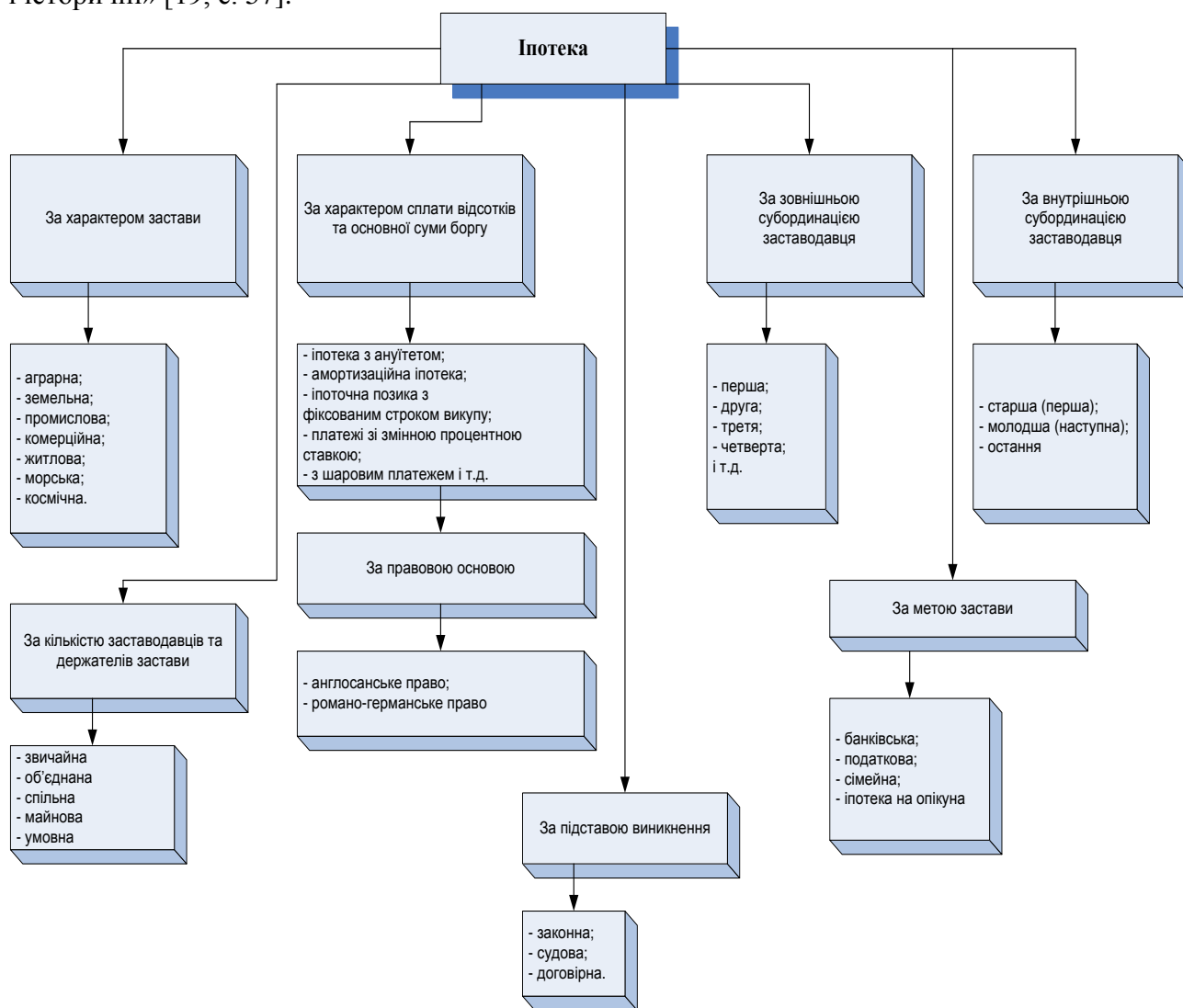


Рис. 1. Класифікація іпотечних кредитів

Предмет застави при іпотеці має залишатися у заставодавця, іноді у третьої особи. Водночас заставодавець володіє та користується предметом іпотеки за його призначенням. Він має право самостійно розпоряджатися та використовувати отриманий здобуток від іпотеки. Вважається, що за такою схемою, позичальнику, у якого борг гарантується предметом іпотеки відчутно легше повернути його в обумовлений термін [20, с. 77]. Світовий досвід переконує, що успішний поступ іпотеки можливий лише за наявності

сукупності нормативно-правових актів, якими регламентується й корегується процес здійснення іпотечних операцій [21, с. 55].

О. Євтух вважає, що крім розглянутих аспектів на формування іпотечного кредитування «відчутний вплив мають соціально-економічні фактори. Це передусім – усвідомлення населенням потреб дієвого використання активів, капіталізації вартості, переважна прихильність громадян до ринкових відносин господарювання тощо» [21, с. 55]. Іпотечний кредит вважається надзвичайно складною економічною системою. Ряд авторів під поняттям «іпотечний кредит» визначають «привернення під заставу нерухомості, капіталу» [22, с. 4]. В. Д. Лагутін переконаний, що іпотечний кредит «це такий механізм, на основі якого можливе розв'язання завдання інвестування та поступу реальної економіки» [23, с. 107], а Разумова І. А. стверджує, що «він є цілісним механізмом реалізації певних відносин, що виникає з приводу видачі, продажу і обслуговування кредитів забезпечених іпотекою» [10, с. 13].

Таблиця 1

**Елементи іпотечної підсистеми [20, с. 75]**

Елементи	Функціональне призначення
Учасники	<ul style="list-style-type: none"> <li>- іпотекодавець;</li> <li>- іпотекотримач;</li> <li>- інвестор;</li> <li>- органи державного нагляду і управління.</li> </ul>
Об'єкти	<ul style="list-style-type: none"> <li>- нерухоме майно;</li> <li>- іпотечна позика;</li> <li>- довгострокова грошова позика;</li> <li>- іпотечний кредит.</li> </ul>
Інструменти	<ul style="list-style-type: none"> <li>- іпотечний договір;</li> <li>- застава;</li> <li>- цінний папір;</li> <li>- вексель;</li> <li>- іпотечна облігація;</li> <li>- іпотечний сертифікат.</li> </ul>
Ринки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ринок іпотечного капіталу;</li> <li>- ринок іпотечної нерухомості.</li> </ul>

В нормативному зрізі, відповідно до Закону України від 19.06 2003 р. № 979-IV «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» стаття 1 [24, с. 115] іпотечним кредитом вважають «правовідносини, що виникають з приводу набуття певного права вимоги іпотечних зобов'язань за правочинними та іншими документами» [24, с. 115].

Враховуючи специфіку іпотечного кредиту, його слід визначити, як «вартість представлену у грошовій формі, що кредитором передається позичальнику на принципах цільового використання, платності, повернення, строковості та забезпечену нерухомістю на визначених чинним законодавством умовах» [25, с. 44].

Для осмислення глибинного змістового наповнення іпотеки потребує розгляду її функціональний зріз, що дає змогу «сформуванню цілісної картини її функціонування та ролі іпотечного механізму у розвитку суспільства» [26, с. 23].

«Найбільш глибоко, сутність та суспільна роль іпотеки розкривається стабілізаційною, стимулюючою, мультиплікативною, диференційною, інтеграційною, функціями» [27, с. 12].

Диференційна функція ілюструє з використанням іпотечного механізму процес диференціації та зосередження нерухомості у тих власників, які забезпечують найдієвіше його використання [27, с. 12]. Знаходимо й переконання, що з використанням кредиту диференціюються грошові засоби, а не вартість, тобто, кредитор передає позичальнику тільки гроші, які не володіють власною вартістю, а вважаються грошима лише за їх формою. Тобто, процес диференціації певної вартості «здійснюється реально у тенетах позичальника, тобто на основі використання кредиту» [28, с. 154]. Внаслідок такої диференції активізується залучення нових грошових коштів у лоно реальної економіки. «Швидкість та інтенсивність параметрів розподілу вартості з використанням кредиту показують його доступність і, передусім, визначають рівнем позичкового відсотка» [6, с.17]. Серцевиною розподільчої функції іпотечного кредиту вважається принцип прибутковості. Цей принцип реалізується в процесі забезпечення виконання зобов'язань економічними суб'єктами майновою нерухомістю задля генерування додаткової вартості чи іншої вигоди.

Стабілізаційна та стимулююча функції іпотечного кредиту вважаються інструментами економічного і соціального поступу держави. Ці функції відображаються в тому, що активізується поступлення інвестиційних потоків в реальну сферу економіки країни, які надійно забезпечені, і тому механізм іпотечного кредиту сприяє стимулюванню ділової активності суб'єктів господарювання, забезпеченню житлом широких верств населення та подоланню на цій основі економічної та соціальної нестабільності.

Важливим елементом іпотечної системи вважається «іпотечний ринок». Термін «іпотечний ринок» визначається різноманітними підходами. Євтух О. зауважує, що «існує кілька визначень терміну іпотечного ринку». Так, А. М. Ожегов переконаний, що «іпотечний ринок формується іпотечним сегментом фондового ринку і сегментом ринку банківських послуг у частині обслуговування іпотечних кредитів» [29, с. 11].

Є. І. Тарасевич визначає іпотечний ринок як «сегмент фінансового ринку, на якому здійснюється розподіл позичкового капіталу, який забезпечений заставою нерухомого майна» [30, с. 6]. Більш точно визначення знаходимо у фінансово-кредитному словнику (за редакцією В. Ф. Гарбузова): «Іпотечний ринок – сегмент ринку позичкових капіталів, де мобілізуються довгострокові ресурси, з використанням випуску іпотечних облігацій, за допомогою яких надають іпотечні кредити під заставу нерухомого майна» [58, с. 478].

В «Сучасному економічному словнику» (укладачі Б. Райзберг, Л. Лозовський, Є. Стародубцев) іпотечний ринок тлумачиться, як «ринок позичкових іпотечних капіталів, на якому відбувається процес купівлі – продажу сукупності іпотечних облігацій, що емітуються торгово-промисловими чи іншими холдингами та використовуються для надання кредитних ресурсів під заставу нерухомого майна» [31, с. 136].

У «Фінансовому словнику» (укладачі: А. Загородній, В. Вознюк, Т. Смовженко) знаходимо схоже визначення: «Іпотечний ринок – сегмент ринку позичкових капіталів. Тут нагромаджуються довготермінові грошові ресурси з використанням випуску іпотечних облігацій, що сприяють наданню кредитних ресурсів під заставу нерухомого майна» [32, с. 413].

Більш обґрунтованим видається визначення О. Євтуха: «іпотечний ринок – це сукупність відносин, які породжуються при купівлі та продажу певних фінансових зобов'язань, гарантованих нерухомим майном, на основі певних економічних принципів, регламентів та правових норм» [13, с. 17, с. 18].

Первинний іпотечний ринок – це сегмент іпотечного ринку, який охоплює діяльність кредитних інститутів під заставу об'єктів нерухомості. Основними учасниками первинного іпотечного ринку вважаються кредитор і позичальник, а інструментом вважається кредитний договір, що укладається у формі певної заставної.

Заставною вважається певний борговий цінний папір, що підтверджує безумовне право його власника на обов'язкове отримання від позичальника основного боргу, за умови, що він має погашатися в грошовій формі, а в разі неповерненості основного боргу – право отримати стягнення на предмет іпотеки [15, с. 45].

Вторинний іпотечний ринок – це сегмент іпотечного ринку, який охоплює процес купівлі-продажу заставних, емітованих на первинному ринку, забезпечуючи мобілізацію грошових активів і спрямування фінансових потоків в іпотечне кредитування через випуск облігацій і їх розміщення на фондовому ринку.

Основою функціонування іпотечного ринку вважаються наступні принципи [10, с.13]: транспарентності; достовірності; специфічності; обов'язковості; прозорості; без зворотності; ієрархії. Іпотечним вважається лише та нерухомість, яка може відчужуватися заставодавцем, згідно з чинним нормативним полем, та на яку є змога накласти певне стягнення.

Водночас заставлене нерухоме майно залишається у користуванні заставодавця, продовжуючи реалізовувати свої основні функції, сприяючи залученню суттєвих параметрів фінансових активів, залучити які в інший спосіб унеможливлено [33, с. 67].

На фундаменті здійснених узагальнень, переконаємось, що іпотечне кредитування, як економічна категорія окреслює ступінь і характер задоволення економічними благами, норми розподілу доходів в економіці та соціальні взаємовідносини у суспільстві, і тому вважаємо, що іпотечне кредитування це сукупність передачі нерухомого майна у заставу для отримання цільових інвестиційних кредитних активів.

При цьому іпотечне кредитування, як створення ефективної системи з позицій механізму, який забезпечує її функціонування як цілісності і окреслюється, як взаємозалежна сукупність елементів, учасників, об'єктів, інструментів, що функціонують на фундаменті законодавчо визначених єдиних принципів, процедур, методів та визначають зміст, організацію та умови дієвого функціонування моделей акумуляції інвестиційних кредитних активів з використанням заставних операцій з нерухомістю, надання та обслуговування іпотечних кредитів, здійснення інвестицій в іпотечні цінні папери задля забезпечення суб'єктів господарювання інвестиційними доступними кредитами, які забезпечують рентабельні механізми трансформації активів при довгостроковому кредитуванні під заставу нерухомості. Кредитно-фінансові, соціально-правові та спеціальні соціально-економічні принципи являються основними ознаками іпотечного кредитування, які слід розглядати як його сутнісні атрибути, оскільки з усуненням кожного з них іпотечний кредит як економічна категорія втрачає свою самобутність.

**Висновки.** Іпотечний кредит вважається надзвичайно складною економічною системою і визначає ступінь та характер задоволення економічними благами, нормами розподілу доходів в економіці та соціальними взаємовідносинами у суспільстві. Іпотечне кредитування є позика, яка надається на інвестиційні цілі за принципами кредитування під заставу нерухомості.

Система іпотечного кредитування, як цілісна та взаємозалежна сукупність елементів, учасників, об'єктів та інструментів, що функціонують на фундаменті законодавчо визначених єдиних принципів, процедурах, методах, які визначають зміст, організацію та умови дієвого функціонування моделей акумуляції інвестиційних кредитних активів з використанням заставних операцій із нерухомістю, надання та обслуговування іпотечних кредитів, здійснення інвестицій в іпотечні цінні папери задля забезпечення суб'єктів господарювання інвестиційними доступними кредитами.

### Література

1. Каниця С. П. Синергетика и прогнозы будущего / С. П. Каниця, С. П. Кудюмов, Г. Г. Малинецкий. – [3-е изд.]. – М.: Едиториал УРСС, 2003.
2. Франкл В. Воля к смыслу / В. Франкл ; пер. англ. – М.: Апрель-Пресс; Эксмо-Пресс, 2000.
3. Чухно А. А. Природа сучасних грошей, кредиту та грошово-кредитної політики / А. А. Чухно // Фінанси України. – 2007. – № 1. – С. 3–16.
4. Енциклопедія банківської справи України / [за ред. В. С. Стельмаха]. – К.: Молодь, 2001. – 155 с.

5. *Гроші та кредит: [підручник] / М. І. Савлук, А. М. Мороз, М. Ф. Пуховкіна та ін.; за заг. ред. М. І. Савлука. – [3-тє вид., перероб. і доп.]. – К.: КНЕУ, 2002. – 598 с.*
6. *Лагутін В. Д. Кредитування: теорія і практика: [навч. посібник] / В. Д. Лагутін. – К.: Знання; КОО, 2000. – 215 с.*
7. *Гроші, банки та кредит: у схемах і коментарях: [навч. посібник] / за ред. Б. Л. Луціва. – [2-ге вид., перероб.]. – Тернопіль: Карт-бланш, 2000. – 225 с.*
8. *Європейський вибір. Концептуальні засади стратегії економічного та соціального розвитку України на 2002–2010 рр. Послання Президента України до Верховної Ради України // Урядовий кур'єр. – 2002. – № 100. – С. 2–6.*
9. *Любунь О. С. Іпотечний ринок: [підручник] / О. С. Любунь, О. І. Кіреєв, М. П. Денисенко. – К.: Атіка, 2006. – 288 с.*
10. *Разумова І. А. Іпотечное кредитование: [учебное пособие] / И. А. Разумова. – СПб.: Питер, 2005. – 208 с.*
11. *Смирнов В. Менеджер по ипотечным операциям / В. Смирнов. – М.: Издательский дом «Аудитор», 2000. – 120 с.*
12. *Довдиенко І. Іпотека: [учебно-практическое пособие] / И. Довдиенко. – М.: Изд-во РДЛ, 2002. – 272 с.*
13. *Євтух О. Т. Іпотека та іпотечний ринок / О. Т. Євтух // Вісник НБУ. – 2003. – № 9. – С. 18–22.*
14. *Фінансовий словник-довідник / М. Я. Дем'яненко, Ю. Я. Лузан, П. Т. Саблук, В. М. Скупий та ін.; за ред. М. Я. Дем'яненка. – К.: ІАЕ УААН, 2003. – 555 с.*
15. *Закон України «Про іпотеку» від 05.06.03 р. № 898-IV // Іпотека в Україні. Нормативно-правове регулювання: зразки документів / К. Д. Гордієнко. – К.: КНТ, 2006. – 388 с.*
16. *Тивончук О.І. Інновації як економічна категорія / О.І. Тивончук // Львів. Політехніка. – Львів, 1997. – С.161–165.*
17. *Савич В. І. Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку: монографія / В. І. Савич. – Івано-Франківськ: ІМЕ «Галицька академія», 2006. – 552 с.*
18. *Євтух О. Т. Види іпотек та можливості їх розвитку в Україні / О. Т. Євтух // Іпотечний ринок в Україні: матеріали Міжнар. наук.-практ. конференції «Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв'язання» (7–8 грудня 2001 р.) / [ред. кол.: П. І. Гайдуцький (голова) та ін.]. – К.: Наук.-дослід. фін. ін-т при Мінфіні України, 2002. – 248 с.*
19. *Колотуха С. М. Удосконалення кредитування сільськогосподарського виробництва / С. М. Колотуха // Економіка АПК. – 2004. – № 3. – С. 108–115.*
20. *Лагутін В. Д. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування / В. Д. Лагутін // Фінанси України. – 2006. – № 3. – С. 75–82.*
21. *Євтух О. Т. Моделі іпотечних механізмів і вплив на них різноманітних факторів / О. Т. Євтух // Вісн. НБУ. – 2001. – № 3. – С. 54–55.*
22. *Любунь О. С. Іпотечне кредитування: [навчальний посібник] / О. С. Любунь, К. В. Паливода, М. П. Денисенко, О. І. Кіреєв, В. І. Грушко. – К.: Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.*
23. *Лагутін В. Д. Іпотечний кредит: проблеми стимулювання виробництва / В. Д. Лагутін // Іпотечний ринок в Україні: матеріали Міжнар. наук.-практ. конференції «Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи» (17 грудня 2002 р.) / [за заг. ред. В. І. Кравченко, К. В. Паливоди]. – К.: Міжнародний інститут фінансів, 2003. – 144 с.*
24. *Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 р. № 979-IV // Іпотека в Україні. Нормативно-правове регулювання: зразки документів / К. Д. Гордієнко. – К.: КНТ, 2006. – 388 с.*
25. *Берлач А. І. Система кредитування сільськогосподарських виробників / А. І. Берлач, Н. М. Фещенко // Фінанси України. – 2004. – № 3. – С. 44–51.*
26. *Чупіс А. В. Земельна іпотека / А. В. Чупіс, М. М. Геєнко. – Суми: Довкілля, 2007. – 315 с.*
27. *Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України: монографія / М. Я. Дем'яненко, В. М. Алексійчук, О. Є. Гудзь, А. В. Сомик. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005. – 106 с.*



28. Алексійчук В. М. *Гроші та кредит в системі відтворення АПК* / В. М. Алексійчук. – К.: ІАЕ, 1999. – 383 с.
29. Ужегов А. Н. *Квартира в кредит: ипотечная сделка* / А. Н. Ужегов. – СПб.: Питер, 2001. – 288 с.
30. Тарасевич Е. И. *Оценка недвижимости* / Е. И. Тарасевич. – СПб.: СПбГТУ, 1997.
31. Райзберг Б. *Современный экономический словарь* / Б. Райзберг, Л. Лозовский, Е. Стародубцев. – М.: Инфра-М, 1997. – 496 с.
32. Загородній А. *Фінансовий словник* / А. Загородній, Г. Вознюк, Т. Смовженко. – [3-тє вид., випр. та доп.]. – К.: Знання, 2000. – 587 с.
33. Кириленко І. Г. *Іпотечне кредитування як механізм підвищення ефективності АПК* / І. Г. Кириленко // *Іпотечний ринок в Україні: матеріали Міжнар. наук.-практ. конференції «Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв'язання» (7–8 грудня 2001 р.)* / [ред. кол.: П. І. Гайдучський (голова) та ін.]. – К.: Наук.-дослід. фін. ін-т при Мінфіні України, 2002. – 248с.

**Войтюк Алла Васильевна.** *Теоретико-методологические основы ипотечного кредитования.* Рассмотрено экономическое содержание ипотечного кредитования, его функции и принципы. Углубленно сущностную характеристику ипотечного кредитования, раскрыто его составляющие и особенности.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, ипотечный рынок.

**Voytyuk Alla.** *Theoretical and methodological principles mortgage.* The economic content of the mortgage, its functions and principles. Profound intrinsic characteristics of the mortgage loans, disclosed its components and features.

**Keywords:** mortgage, mortgage market.

УДК 330.34:658.5:007

Легомінова С.В., к.е.н., доц.,  
Державний університет  
телекомунікацій

## ФОРМУВАННЯ ІННОВАЦІЙНОЇ СИСТЕМИ (КЛАСТЕРА) ЯК НЕОБХІДНОЇ ПЕРЕДУМОВИ ІННОВАЦІЙНОГО РОЗВИТКУ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ

*Визначенно необхідність інноваційного розвитку шляхом формування інноваційної системи (кластера) з використанням зарубіжного досвіду. Полівекторність розвитку підприємств як виклик сучасного економічного середовища визнана стратегічним пріоритетом. Тільки бізнес-орієнтовані інноваційні проекти з чітким розумінням їх особливостей та ризиків, які виникають, мають бути успішними.*

**Ключові слова:** інноваційний розвиток, інноваційна система, інноваційний проект, кластер, полівекторність.

**Постановка проблеми.** Основою інноваційного розвитку слугує національна інноваційна система, яка передбачає сукупність законодавчих, структурних і функціональних складових, що приймають участь безпосередньо у процесі створення та застосування наукових знань та втілення технологій і визначають правові, економічні, організаційні та соціальні умови для забезпечення інноваційного процесу. Місце країни у світогосподарському просторі певною мірою визначається відповідністю показників її соціально-економічного розвитку міжнародним стандартам. Рівень розвитку підприємництва