

**Мартин О.М.,**

*к.е.н., доцент Львівського державного університету безпеки життєвості*

## **ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ЯК СКЛАДОВА РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ**

*Розглядаються напрями вирішення реальних фінансових проблем іпотеки сільськогосподарських земель в Україні. Обґрунтовано необхідність прийняття низки змін до законів України.*

*On the basis of studying the present stage of formation of the market of grounds of agricultural in Ukraine the ways of possible settlement of real financial problems of mortgage of the credit are demonstrated. Necessity pass the series changes of laws of mortgage of the credit are grounded.*

Формування цивілізованого ринку сільськогосподарських земель і створення прошарку власників землі є однією з найактуальніших проблем у реформуванні економічних відносин, пов'язаних із землекористуванням. Без цього ринку в Україні неможливим є подальше підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва і розвиток ринкових перетворень в аграрному секторі. Від успішного його функціонування залежить продовольча безпека держави, раціональне й еколого-безпечне використання її найціннішого багатства – земельних ресурсів. На цьому етапі становлення ринку сільськогосподарських земель відбувається підготовка до іпотечного кредитування. Позитивною стороною цього процесу є зростання ролі банківського капіталу на ринку землі і залучення капіталу в аграрну сферу. Особливо це має значення для України, де існує дуже низький платоспроможний попит на землю.

У вітчизняній економічній літературі останні роки питанню розвитку іпотеки сільськогосподарських земель як форми ринкових операцій із землею приділяється значна увага. В Україні цю проблему досліджують відомі вчені-аграрники – П.І. Саблук, В.Я. Месель-Веселяк, І.Р. Михасюк, Є.Й. Майовець, А.М.

Третяк, В.М. Трегобчук, Л.В. Паламарчук, В.В. Юрчишин. Проте низка важливих питань залишаються не вирішеними, зокрема, обґрунтування іпотеки земель в умовах відсутності купівлі-продажу сільськогосподарських земель.

Іпотечне кредитування під заставу земельних ділянок у світовій практиці виникло з появою приватної власності на землю і кредитної справи. Іпотечне кредитування широко використовується в розвинутих країнах. У цих країнах частка кредитів під заставу землі сягає близько 95 % інвестиційних ресурсів фермерів [1]. У країнах з розвинутою ринковою економікою сільським виробникам під заставу землі та нерухомості надають до 40 % кредитних ресурсів [2], при цьому основну частку кредитів складають середньострокові та довгострокові кредити. На заставлені земельні ділянки накладається заборона, не дозволяється їх продаж до погашення одержаних позик. У випадку несплати в термін земельної позики або відсотків за неї заставлена земля переходить до кредитора.

Широковикористовується іпотека в країнах Східної Європи. Законодавство Чехії та Словаччини передбачає застосування так званих “стін захисту”, тобто чітке відокремлення від інших видів діяльності банку активів, пасивів і всіх операцій, пов’язаних з іпотекою. Спеціалізовані іпотечні банки діють у Польщі й Угорщині. Законодавством цих країн встановлена верхня межа іпотечного кредиту. У Польщі вона становить 80 % від вартості земельної ділянки, яка надається під заставу, в Угорщині – 70 %. Іпотечний банк Угорщини займається виключно довгостроковим кредитуванням терміном не менше п’яти років [1]. Крім нього функціонує ще один ліцензований банк, що надає іпотеку.

Досвід Угорщини для України є корисний також у напрямі створення в Угорщині в останні роки земельного фонду, який викупує земельні ділянки у громадян, що одержали їх у держави внаслідок роздержавлення (паї) і не бажають на них працювати, та заставлені сільськогосподарські угіддя іпотечного банку, оскільки він не займається сільськогосподарським виробництвом [3].

У сучасній Німеччині іпотечні банки надають позики під заставу земельних ділянок і випускають боргові зобов’язання. Згідно із Законом “Про іпотечні банки” іпотечна позика не може перевищувати 3/5 вартості земельної ділянки, яка заставляється. Кредити надаються на 6, 10, 15, 20 років за 8-9 % річних [4].

Першими документами в Україні у напрямі запровадження

іпотеки землі є Указ Президента України “Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні” від 8.08.2002 р. № 655, а також “Концепція створення національної системи іпотечного кредитування”, у яких визначено основні напрями формування іпотечного ринку. В Україні іпотека земель частково унормована Законом України “Про заставу”, відповідно до якого предметом іпотеки можуть бути приватизовані земельні ділянки та багаторічні насадження громадян [5]. Іпотечний кредит під земельні ділянки, що належать на праві власності не тільки окремим громадянам, але і юридичним особам передбачає Земельний кодекс України, прийнятий 25 жовтня 2001 р., а також закон України “Про іпотеку” від 05.06.2003 р. Проте складність іпотечного кредитування щодо земельних ділянок, труднощі становлення ринку землі об’єктивно зумовлюють потребу прийняття законів України “Про іпотеку землі” та “Про Земельний (іпотечний) банк”.

Розвиток іпотечного кредитування є надзвичайно актуальним в Україні. Сьогодні банки практично не надають довгострокові кредити сільськогосподарським виробникам. Разом з тим, у період ринкових реформ у сільському господарстві не повнолювався основний капітал. На сьогодні потреба сільського господарства в техніці забезпечена лише на 50 %, з яких 75 % техніки повністю зношено [6]. В Україні лише 10 % сільськогосподарських виробників потребує короткострокові кредити, близько 16 % – середньострокові, 64 % виробників потребує довгострокові кредити (терміном до 20 років) [1].

Сьогодні в сільському господарстві практично не залишилось джерел забезпечення кредитів, оскільки основний капітал галузі через фізичне і моральне зношення має невелику залишкову вартість. Тільки земля може використовуватись як гарантія довгострокових кредитів. Вітчизняні економісти вважають, що в Україні 67,3 % усіх земель – потенційне джерело іпотечних операцій [7]. Проте розвиток іпотечних операцій, на наш погляд, буде залежати від багатьох обставин. По-перше, це зацікавленість банків у здійсненні іпотечних операцій. Іпотечне кредитування повинно мати довгостроковий характер. По-друге, іпотечне кредитування потребує державного регулювання, зокрема, визначення заставної ціни земельної ділянки, а також півсоткової ставки за користування іпотечним кредитом. Відсутність на даний момент механізму встановлення ринкової ціни, на основі співвідношення між попитом на землю і її пропозицією, орієнтиром заставної ціни могла б служити нормативна чи стартова ціна земельної ділянки, якою

буде експертна грошова оцінка, проведена відповідно до методики, затвердженої Кабінетом Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531. За умови відсутності експертної оцінки для цього можна використовувати нині чинну грошову оцінку землі, здійснену відповідно до затвердженої Постанови Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 “Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”.

На наш погляд, застава землі економічно вигідною може бути лише за умови стійкого відтворення, цільового використання кредиту, наявності власного обігового капіталу й ефективного господарювання на землі, тобто одержання прибутку від використання іпотечної позики. Іпотека земель передбачає дотримання ринкових принципів її функціонування: по-перше, це припинення мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення і наявності регульованого ринку землі, і по-друге, це жорсткий державний контроль за операціями із земельними кредитами. Іпотека землі означає, що при невиконанні умов кредиту відшкодування грошових коштів здійснюється за допомогою продажу земельної ділянки.

У сучасних умовах, коли доцільніше продовжити мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, в Законі України “Про іпотеку землі” слід передбачити всі можливі варіанти економічних відносин в умовах іпотечного кредитування. По-перше, закон повинен запровадити механізм перерозподілу землі, рух землі до ефективного власника. Так, в умовах, коли сільськогосподарське підприємство не може повернути кредит, банк може надати цю землю в довгострокову оренду ефективно працюючим сільськогосподарським підприємствам. Це сприятиме ефективному використанню землі, як найважливішого економічного ресурсу, і формуванню оптимальних за розмірами господарських одиниць в аграрній сфері.

По-друге, в законі обов’язково варто запровадити вимогу цільового призначення іпотечних кредитів під заставу сільськогосподарських земель і спрямовувати їх на купівлю сільськогосподарської техніки, впровадження нових технологій, реалізацію заходів, пов’язаних з підвищенням продуктивності землі, збереження і примноження їх родючості.

По-третє, в сучасних умовах, коли існує мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, тобто заборонено вільно купувати і продавати земельні ділянки, в законі необхідно врегулювати механізм застави права оренди сільськогосподарських земель. На наш погляд,

на цьому етапі розвитку ринку сільськогосподарських земель визнання в законодавчому порядку права оренди сільськогосподарських земель предметом іпотеки є дуже актуальним. У законі доцільно з метою захисту інтересів власників земельних ділянок при передачі орендованої землі в іпотеку, передбачити нижчі розміри кредиту. Наприклад, якщо банки видаватимуть позику для землевласників, які не здали землю в оренду, під 60 % вартості землі, то орендар під орендовану землю, на наш погляд, може одержати позику під 30 % вартості землі. Застава права оренди в Україні актуальна з огляду на проблеми фінансування аграрного сектора вітчизняної економіки. При цьому залишатимуться гарантії власності на землю для селян, навіть у випадку неповернення кредиту стягнення звертатиметься на право орендувати землю, а не на власність. Запровадження такої норми закону сприятиме розвитку і стимулюванню довгострокової оренди сільськогосподарських земель.

По-четверте, в законі слід закріпити положення про те, що банк не може стати власником земельних ділянок, під які одержано іпотечний кредит. Він повинен в умовах відсутності купівлі-продажу землі надати її в оренду з вимогою цільового використання – виробництва сільськогосподарської продукції. А коли буде запроваджена купівля-продаж землі, то банк повинен продати закладені землі на аукціоні тільки сільськогосподарським виробникам або державі.

По-п'яте, на першому етапі розвитку іпотечного кредитування в законі доцільно передбачити механізм виокремлення прибуткових і перспективних господарств на основі обґрунтованих і детально розроблених бізнес-планів, які в першу чергу могли б отримати іпотечні кредити.

У найближчій перспективі іпотечне кредитування орендованих земель вимагає жорсткого регулювання і контролю з боку держави, оскільки тут існує загроза втрати селянами своїх земельних ділянок. Цьому сприятиме створення державного Земельного (іпотечного) банку. У Законі України “Про державний (іпотечний) банк” необхідно передбачити:

- по-перше, умови кредитування під заставу землі;
- по-друге, умови надання довгострокового кредиту для купівлі земельної ділянки;
- по-третє, умови здійснення інвестиції в землю з метою підвищення її родючості і збереження продуктивних властивостей ґрунту;
- по-четверте, забезпечення механізму регулювання процесу ціноутворення на землю та попередження їх різким коливан-

ням, а також встановленню занижених цін на землю;

– по-п'яте, забезпечення механізму перерозподілу землі на користь того власника, який ефективніше й екологобезпечніше працює на землі.

Отже, розвиток іпотеки на ринку землі в Україні передбачає на цьому етапі створення правових й інституціональних передумов. Створення широкого правового поля розвитку інфраструктури ринку землі і заснування відповідних фінансових установ, зокрема, державного Земельного (іпотечного) банку, а також системи державної реєстрації прав на земельні ділянки забезпечить активний розвиток іпотечного кредитування на цьому етапі становлення ринку землі. Іпотечним кредитуванням в першу чергу будуть користуватись землевласники, які не здали землю в оренду. В умовах орендних відносин іпотека може використовуватись лише за умови жорсткого державного регулювання. Це сприятиме залученню інвестицій в аграрний сектор економіки, стимулюванню підприємницької діяльності і ефективному землекористуванню, формуванню оптимальних за розміром господарських структур.

### Література

1. Смолінська С.Д. Організаційно-економічні передумови запровадження іпотеки сільськогосподарських земель в Україні // Економіка АПК. – 2006. – № 2. – С. 125.
2. Михасюк І., Майовець Є. Аграрний сектор АПК: Проблеми і шляхи вирішення. – Львів: Вид. центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2001. – С. 135.
3. Шимон В.І. Досвід створення та функціонування системи реєстрації земель і системи іпотечного кредитування в Угорщині // Землевпорядний вісник. – 2002. – № 1. – С. 48-50.
4. Паламарчук Л.В. Деякі аспекти організації іпотеки землі за кордоном // Землевпорядкування. – 2003. – № 1. – С. 54-57.
5. Закон України від 2.10.1992 р. № 2654-ХІІ “Про заставу” // Відомості Верховної Ради. – 1992. – № 47. – С. 642.
6. Данкевич А.Е. Світовий досвід оренди земель // Економіка АПК. – 2007. – № 3. – С. 143.
7. Корецька С.О. Удосконалення регулювання земельних відносин // Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво. – 2002. – № 3. – С. 76.