

Н.Ю. Коган

Викладач кафедри маркетингу та управління бізнесом,

Уманський державний педагогічний університет

ЗДІЙСНЕННЯ ІПОТЕЧНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ОПЕРАЦІЙ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМИ ПІДПРИЄМСТВАМИ

N.Y. Kogan

Lecturer in Marketing and Business Administration,

Uman State Pedagogical University named Paul Tyczyn

IMPLEMENTATION OF MORTGAGE LAND TRANSACTIONS OF AGRICULTURAL ENTERPRISES

Стаття присвячена питанню ефективності використання земель сільськогосподарських підприємств на основі здійснення кредитних операцій, організації системи кредитування та формування органів, які будуть здійснювати даний процес. Обґрунтований механізм здійснення іпотечних операцій із земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

This article is devoted to the issue of efficient use of land-based farm of credit operations of the credit system and the formation of bodies that will implement this process. The mechanism of realization of mortgage transactions with land for agricultural purposes.

Ключові слова: *земельні ресурси, іпотечне кредитування, сільськогосподарські підприємства, законодавство.*

Keywords: *land resources, mortgages, farmers, legitimate.*

Постановка проблеми. Сільське господарство в Україні, як і вся економіка, перебуває в стані хронічного недофінансування. Фінансова система фактично цілком перейшла на режим «коротких» грошей і все більше відривається від виробництва. Відсутність необхідних умов об'єктивно виштовхує більшість банків із сільськогосподарського виробництва. Володіння землею, нерухомістю, основними фондами без права повного розпоряджання ними нівелює появу основного механізму концентрації, перерозподілу та страхування ресурсів – вільної купівлі-продажу та застави земель. З точки зору банку в орендаря порівняно з повноправним власником витрати і ціни є набагато вищими, оскільки вони повинні враховувати й орендну плату. Відповідно нижчою є рентабельність, конкурентоспроможність, можливість повертати борги повністю і вчасно .

Причину низького рівня кредитування сільськогосподарських підприємств вбачаємо в першу чергу у недосконалості надання кредитних послуг фінансовими установами, зокрема банками. Тому в умовах сьогодення виникає необхідність перебудови кредитної політики банківських установ, адже за ринкової економіки існують принципово нові підходи до надання кредитних послуг фінансовими установами, яких не було за часів існування командно-адміністративної системи.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У зв'язку із цим у радянській науковій літературі не приділялася увага проблемі здійснення іпотечних земельних відносин. Цим питанням вчені-аграрники почали цікавитися в умовах запровадження ринкових відносин у сільському господарстві. Зокрема, дослідження за цією темою здійснювали такі науковці як О. Драпіковський, О. Євтух, В. Заяць, І. Іванова, Р. Корінець, С. Кручок, П. Кулініч, В. Носік, І. Пучковська, М. Федоров, С. Юркевич та інші. Головна увага зосереджується на вивченні зарубіжного досвіду іпотеки землі, її суті, можливого механізму функціонування, організації спеціалізованих фінансових установ (спеціалізованих іпотечних банків), покликаних обслуговувати іпотечний процес.

Аналіз наукових праць свідчить, що однозначності поглядів на проблему становлення іпотечних земельних відносин, зокрема у сфері сільськогосподарського виробництва, поки що немає. Тому в умовах відсутності ринку землі у сільському господарстві, перебування великої частини земель в оренді, постійної потреби коштів

товаровиробниками існує потреба поглиблених наукових досліджень можливості запровадження земельної іпотеки у сільськогосподарському виробництві.

Постановка завдання. Завданням даної статті є визначення механізму здійснення іпотечних земельних операцій сільськогосподарськими підприємствами Карпатського регіону.

Виклад основного матеріалу. Дієвим методом забезпечення кредиту може стати можливість реалізації земель сільськогосподарського призначення, коли земля стане товаром. Іншими словами, подолання проблем, пов'язаних із позиками на здійснення господарської діяльності, можливе за допомогою іпотечного кредитування, тобто довготермінової банківської позики під заставу землі.

Іпотечне кредитування – одне з найбільш перевірених в світовій практиці і надійних способів залучення приватних інвестицій на ринку нерухомості. Саме іпотека дозволяє найбільш вигідно поєднувати інтереси позичальників, іпотечних банків та іпотечних установ – в ефективній і прибутковій співпраці, сільського господарства – в можливості залучення значних інвестицій і, звичайно ж, держави, зацікавленої в загальному економічному зростанні.

Важливість впровадження земельної іпотеки у сільському господарстві визначається також тим, що вона дасть можливість започаткувати ринок землі. Якщо заставодавець своєчасно не виконуватиме свої фінансові зобов'язання, то заставодержатель зможе задовольнити їх через продаж землі. Тобто іпотека неминуче призведе до виникнення купівлі-продажу земельних ділянок.

З іншого боку, ринок землі є необхідною умовою для розвитку іпотеки. За оцінкою міжнародних фінансових організацій, вартість земель сільськогосподарського призначення в нашій країні оцінюється в 40 млрд. доларів. Якщо б до системи іпотечного кредитування залучити 10% угідь за обсягу позики в 75% від вартості об'єкта застави, це означало б збільшення потенціалу фінансування аграрного сектора на 3 млрд. доларів [6].

Іпотечне кредитування під заставу земельних ділянок може створити нові можливості для фінансово сильних сільськогосподарських підприємств, які прагнутимуть до укрупнення виробництва, адже на сьогодні підприємства можуть розширюватися лише на умовах оренди. За рахунок іпотечного кредитування можна

буде якісно поліпшити матеріально-технічну базу сільськогосподарського виробництва, задіяти нові технології, відновити культуру обробітку землі, а також широко використовувати практику кредитування, де об'єктом тіла кредиту й застави виступатиме земля. У країнах з розвинутою економікою іпотечний кредит є основною передумовою для функціонування ринку середньо- і довгострокових позикових капіталів [3].

Іпотечна земельна позичка повинна мати такі особливості:

- вона має бути довгостроковою – від 5 до 30 років;
- заставна земельна ділянка залишається у позичальника;
- відсоткова ставка за кредитом повинна бути відносно низькою;
- сума кредиту не повинна перевищувати 60% вартості нерухомості;
- застава землі у вигляді цінних паперів може продаватися на вторинному ринку, тобто відбуватиметься рефінансування іпотечних кредитів, що дасть змогу іпотечним банкам надавати нові кредити;
- зобов'язання щодо іпотеки зможуть переходити до будь-якого власника заставленої земельної ділянки;
- відкритий характер іпотеки передбачає її реєстрацію у відповідних органах;
- повинна існувати можливість повторної застави землі, якщо її вартість не буде вичерпана попередньою заставою [1].

Виходячи із зазначених характеристик та особливостей земельної іпотеки, можна представити загальну схему надання іпотечного кредиту під заставу земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Ведучи мову про становлення іпотечних земельних відносин у сільському господарстві, слід враховувати той факт, що в Україні земля приватизується ділянками, середній розмір яких складає 4,5 га, і близько 93% землі не є власністю засновників сільськогосподарських підприємств, близько 93% сільськогосподарських земель у найближчій перспективі навряд чи стане об'єктом іпотеки і тільки 7% землі може потенційно бути таким об'єктом. Однак і до цих 7% потрібно ставитися з певними застереженнями, адже не всі засновники підприємства можуть погодитися на заставу своєї землі, тобто на ризик її втрати.

Отже, у короткостроковій перспективі важко говорити про розвиток ефективних іпотечних відносин з приводу сільськогосподарських земель в Україні. Тому основним чинником підвищення кредитоспроможності сільськогосподарських підприємств має бути зростання ефективності їх виробництва, а розвитку іпотечних земельних відносин – створення правових та економічних засад розвитку іпотеки в Україні як необхідної умови функціонування ринку землі [4].

Виходячи із сказаного, здійснення іпотечного кредитування необхідно базувати на створенні сприятливих умов для функціонування основних учасників іпотечних відносин (позичальників та кредиторів) з приводу об'єкта іпотеки – земель сільськогосподарського призначення, що є можливим за участі державних органів влади та інфраструктури ринку землі.

Позичальниками при передачі земельних ділянок в іпотеку будуть сільськогосподарські підприємства, які здійснюють господарську діяльність на земельних ділянках, а також фізичні особи – землевласники та землекористувачі. Кредиторами виступатимуть спеціалізовані іпотечні кредитні установи та іпотечні банки, основною функцією яких має бути рефінансування через емісію іпотечних цінних паперів. Іпотечні банки, як правило, можуть здійснювати і звичайні банківські операції, що дозволить їм збільшувати свої доходи. Також земельним іпотечним кредитуванням можуть займатися універсальні кредитні установи – за умови, що іпотечні операції будуть відокремлені від інших так званою “стіною захисту”.

В Україні існує законодавча база щодо здійснення іпотеки, яка більше має стосунок до нерухомого житла та земель несільськогосподарського призначення. Це породжує потребу удосконалення існуючого законодавства стосовно іпотеки, зокрема стосовно функціонування іпотечних інститутів.

У сфері іпотечного кредитування поряд з іпотечними банками та установами окремим учасником повинен виступати Державний земельний (іпотечний) банк, який покликаний випускати іпотечні облігації, регулювати їх рух, контролювати рух сільськогосподарських земель та цільове використання коштів, проводити інформаційно-дорадчу та консультативну роботу. Кошти для обслуговування такого банку на початковому етапі можна залучити з резервного фонду Державного бюджету України.

Висновки. Таким чином, підсумовуючи сказане, слід зазначити, що оскільки сільськогосподарські землі на сьогодні не можуть бути предметом застави, оскільки земля не виступає товаром, то це негативно відбивається на функціонуванні сільськогосподарських підприємств. Тому за нинішніх умов важливим є впровадження зарубіжного досвіду іпотечного кредитування, а також розширення масштабів застосування вже відпрацьованих в Україні фінансово-кредитних механізмів житлового будівництва. Необхідно створити правову базу для обігу іпотечних цінних паперів як первинного іпотечного ринку, так і вторинного, на якому ці папери випускаються його операторами на базі пулів іпотек, а також для регламентації дії всіх учасників іпотечного ринку, починаючи з їх обов'язків до відповідальності.

Також особливо важливою для становлення земельної іпотеки є практична можливість захистити право власності на земельні ділянки та забезпечення законних способів стягнення та відчуження землі, яка є об'єктом застави. Тому успішний розвиток земельного іпотечного кредитування у сільському господарстві України стане можливим лише за наявності повноцінного ринку земель у цій сфері за умови регулювальної ролі держави при здійсненні операцій на ньому.

Література.

1. Амбросов В.Я. Розвиток земельного ринку та іпотечне кредитування / В.Я. Амбросов, Т.Г. Маренич // Економіка АПК. – 2009. - №10. – С. 104-108.
2. Апопій В. Рациональне використання земель сільськогосподарського призначення : правові та економічні проблеми / В. Апопій, М. Мацько // Екологічні, економічні та технологічні аспекти використання земельних ресурсів : Матеріали міжнародного науково-практичного форуму, 19-21 вересня 2007 р. – Львів : Львів. держ. агроуніверситет. - 2007. – 515 с.
3. Кириленко І.Г. Актуальні питання ринку земель сільськогосподарського призначення / І.Г. Кириленко // Економіка АПК. – 2009. - №3. - С. 44-46.
4. Новаковський Л.Я. Регіональна земельна політика / Л.Я. Новаковський, М.І. Шквир. - К. : Урожай, 2006.- 136 с.

References.

1. Ambrosov V. and Marenych T. (2009), “The development of land markets and mortgages”, *Economy APC*, vol. 10, pp. 104–108.
2. Apopy V. and Macko M. (2007), “The rational use of agricultural land: legal and economic issues”, *Ekolohichni, ekonomichni ta tekhnolohichni aspekty vykorystannia zemel'nykh resursiv* :

Materialy mizhnarodnoho naukovo-praktychnoho forumu [Ecological, economic and technological aspects of land use: Proceedings of International Scientific and Practical Forum at Lviv state ahrouniversyte], Lviv Ukraine, 19-21 September 2007, p. 515.

3. 3. Kirilenko I. (2009), “Current issues of Agricultural Land Market”, *Economy APC*, vol. 3, pp. 44–46.

4. Nowakowski L. and Shkvyr M. (2006), *Rehional'na zemel'na polityka* [Regional land policy], Urogay, Kyiv, Ukraine.