

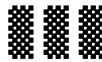
ЯНЧУК Володимир Іванович - кандидат сільськогосподарських наук, доцент кафедри фінансів та кредиту, Вінницький національний аграрний університет (e-mail: yavin1966@i.ua).

JANCHUK Halyna - Vice-Rector on Scientific-Pedagogical and Financial-Economic Work, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Vinnytsia National Agrarian University.

JANCHUK Volodymyr - Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the Department of Finance and Credit, Vinnytsia National Agrarian University (e-mail: yavin1966@i.ua).

ЯНЧУК Галина Васильевна - проректор по научно-педагогической и финансово-экономической работе Винницкого национального аграрного университета, кандидат экономических наук, доцент.

ЯНЧУК Владимир Иванович - кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры финансов и кредита, Винницкий национальный аграрный университет (e-mail: yavin1966@i.ua).



УДК 338.433

**ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНЕ
КРЕДИТУВАННЯ В СІЛЬСЬКОМУ
ГОСПОДАРСТВІ: ПРОБЛЕМИ І
ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ©**

**Т.П. ГРИНЧУК,
аспірант,*
Вінницький національний
аграрний університет
(м. Вінниця)**

У статті обґрунтовано роль і значення земельно-іпотечного кредитування для сільського господарства. Установлено, що позика грошей під заставу землі є одним з найнадійніших і безпечних шляхів отримання довгострокових інвестицій. Розглянуто досвід країн з розвинутою ринковою економікою щодо використання іпотеки землі за однорівневою (німецькою) і дворівневою (американською) моделлю. Досліджено причини, що стримують становлення повноцінного земельно-іпотечного кредитування в сільському господарстві України. Запропоновано модель кредитно-фінансового механізму державної підтримки системи іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення, що сприяє підвищенню доступності інвестиційного фінансування суб'єктів сфери АПК через

© **Т.П. ГРИНЧУК, 2017**

* Науковий керівник: доктор економічних наук Буреннікова Н.В.

іпотеку. Доведено, що державна підтримка здійснює істотний вплив на ефективність інвестиційних проектів, реалізованих підприємствами сфери АПК з використанням коштів, залучених за програмою земельно-іпотечного кредитування.

Ключові слова: інвестиції, земельно-іпотечне кредитування, застава, землі сільськогосподарського призначення, ринок, банк, державна підтримка.

Рис. 1. Літ. 7.

Постановка проблеми. Низька прибутковість аграрного виробництва, неефективне використання наявного ресурсного потенціалу пов'язані з недостатністю довгострокових інвестицій в галузь. Для вирішення зазначеної проблеми необхідно розвивати іпотечне кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення.

Земельно-іпотечне кредитування як інструмент залучення інвестицій широко використовується в більшості розвинених ринкових країн, в Україні зазначений вид кредитування знаходиться на стадії становлення.

Вивчення питання земельно-іпотечного кредитування сільського господарства сьогодні є надзвичайно актуальним, оскільки створення його цілісної системи дає змогу сільськогосподарським товаровиробникам розширити виробництво шляхом відтворення матеріально-технічної бази, технологічного переозброєння за рахунок іпотечних кредитів та прискорити оборот капіталу й отримати додатковий прибуток.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням вищевказаної проблеми займалися такі вчені, як: О. Харламов [1], Л. Сатир [2], Г. Чогут [3], Н. Левченко [4], Г. Калетнік [5], В. Чепка [6], Р. Ступень [7] та багато інших авторів.

Вказуючи на вагомість наукових праць, слід зазначити, що на сьогодні залишилося ще багато питань, які потребують подальшого дослідження, а саме проблеми розвитку іпотечного кредитування, створення ефективної іпотечної системи кредитування сільського господарства.

Формулювання цілей статті. Метою статті є дослідження проблем земельно-іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств в Україні і розробка рекомендацій щодо його розвитку.

Виклад основного матеріалу дослідження. Про роль і значення земельно-іпотечного кредитування свідчить сучасний досвід країн з розвинутою ринковою економікою. За допомогою іпотеки землі створюються широкі можливості для розвитку великого і малого агробізнесу, зростання зайнятості сільського населення та його рівня життя. Позика грошей під заставу землі розглядається як один з найнадійніших і безпечних шляхів отримання інвестицій, а банківське фінансування, що забезпечується шляхом іпотеки землі, відіграє життєво важливу роль у розвитку сільського господарства [1, с. 204].

Сьогодні в світі існує дві моделі земельної іпотеки – однорівнева і дворівнева.

Однорівнева модель історично склалася в європейських країнах, де кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення традиційно здійснюється через систему спеціальних іпотек і банків [2, с. 37]. Дана схема передбачає таку систему роботи з земельними активами, при якій спеціалізовані банки проводять увесь комплекс іпотечних операцій: кредитування, випуск земельних іпотечних цінних паперів, залучення з фінансових ринків необхідних ресурсів і рефінансування нових кредитів. Суть однорівневої моделі полягає в створенні замкнутого земельно-іпотечного фінансового ринку, сформованого спеціалізованими кредитними організаціями

(земельно-іпотечними банками). Ресурси земельно-іпотечних банків формуються із власних накопичень кредитних установ і коштів, отриманих від реалізації інвесторам цінних паперів (іпотечних облігацій), які випускаються під заставу нерухомого майна і приносять інвестору фіксований відсотковий дохід. Гарантією виконання зобов'язань за такими цінними паперами слугують іпотечні активи у вигляді майнових прав-вимог за іпотечними кредитами [3, с. 50].

Дворівнева модель базується на трьох основних складових – іпотечному страхуванні, яке убезпечує кредиторів від ризику неповернення, що робить видачу кредитів більш привабливим для інвесторів, а самі кредити більш доступними для позичальника; рефінансуванні, тобто купівлі іпотечних цінних паперів, які випущені банками; сек'юритизації – випуску на базі іпотечних цінних паперів інших, більш цінних і більш ліквідних на ринку паперів. Така схема взаємодії дії ринку іпотечних кредитів і ринку іпотечних цінних паперів перетворюють іпотеку в самофінансуючу систему, здатну залучити в оборот кошти різних інвесторів. За дворівневої відкритої моделі земельної іпотеки, яка працює в США, видавати кредити під заставу землі може будь-який банк. Для забезпечення системи рефінансування кредиторів створюються структури (оператори) другого рівня, в яких акумулюються земельні застави. В якості такої структури може виступати земельно-іпотечне агентство. Будучи відкритою і орієнтованою на отримання кредитних ресурсів з вільного ринку капіталів, дана модель може бути піддана не тільки досить істотному впливу загального стану фінансово-кредитного ринку, а й світовій фінансовій кризі [4, с. 8]. Тому широке застосування такі моделі можуть мати лише в країнах з дуже стійкою ринковою економікою.

Основна відмінність між розглянутими моделями земельно-іпотечного кредитування полягає в особливостях формування ресурсної бази та відповідних механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів [2, с. 37]. Спільною рисою для зарубіжних класичних моделей земельно-іпотечного кредитування є доступність кредитних ресурсів для позичальників.

Розвиток земельно-іпотечного кредитування в Україні стримується низкою причин, серед яких:

- відсутність нормативно-правового поля, в якому функціонують інфраструктурні ланки системи;
- незадовільний стан справ щодо оформлення прав власності на земельні ділянки із складу земель сільськогосподарського призначення;
- дефіцит довгострокових фінансових ресурсів банківської системи країни;
- недостатньо ефективна державна підтримка землевласників і землекористувачів, які виробляють сільськогосподарську продукцію;
- нерозвиненість ринку землі, відсутність її ринкової оцінки;
- висока вартість робіт з формування земельних ділянок та інших землевпорядних послуг;
- висока закредитованість платоспроможних і низький рівень кредитоспроможності більшості сільськогосподарських організацій.

Проблемним моментом розвитку іпотеки в сільському господарстві є ще й той факт, що земельні угіддя сільськогосподарських підприємств України переважно сформовані на базі орендованих земель, що гальмує запровадження іпотеки. Відповідно до чинного законодавства іпотекодавцями можуть бути лише власники землі, а орендарі землі такого права не мають [5, с. 60].

Зазначені вище проблеми не дозволяють застосувати жодну з розглянутих моделей в чистому вигляді.

Реалізація іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення в Україні має здійснюватися поступово і містити такі етапи розвитку: перший – формування системи земельно- іпотечного кредитування, що функціонує за однорівневою моделлю на основі внутрішньобанківської інфраструктури; другий – створення дворівневої моделі першого порядку системи земельно-іпотечного кредитування за рахунок включення в неї інших кредитних організацій, акредитованих для участі в програмі земельно-іпотечного кредитування; третій – створення системи дворівневої моделі другого порядку з включенням до її складу самостійних небанківських кредитних організацій – земельно-іпотечних агентів.

Розвиток основних напрямків іпотечного кредитування в сільському господарстві України неможливий без розробки механізму обслуговування кредитних угод із землею. В зв'язку з цим пропонується використовувати модель системи іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарських земель, яку наведено на рисунку 1.

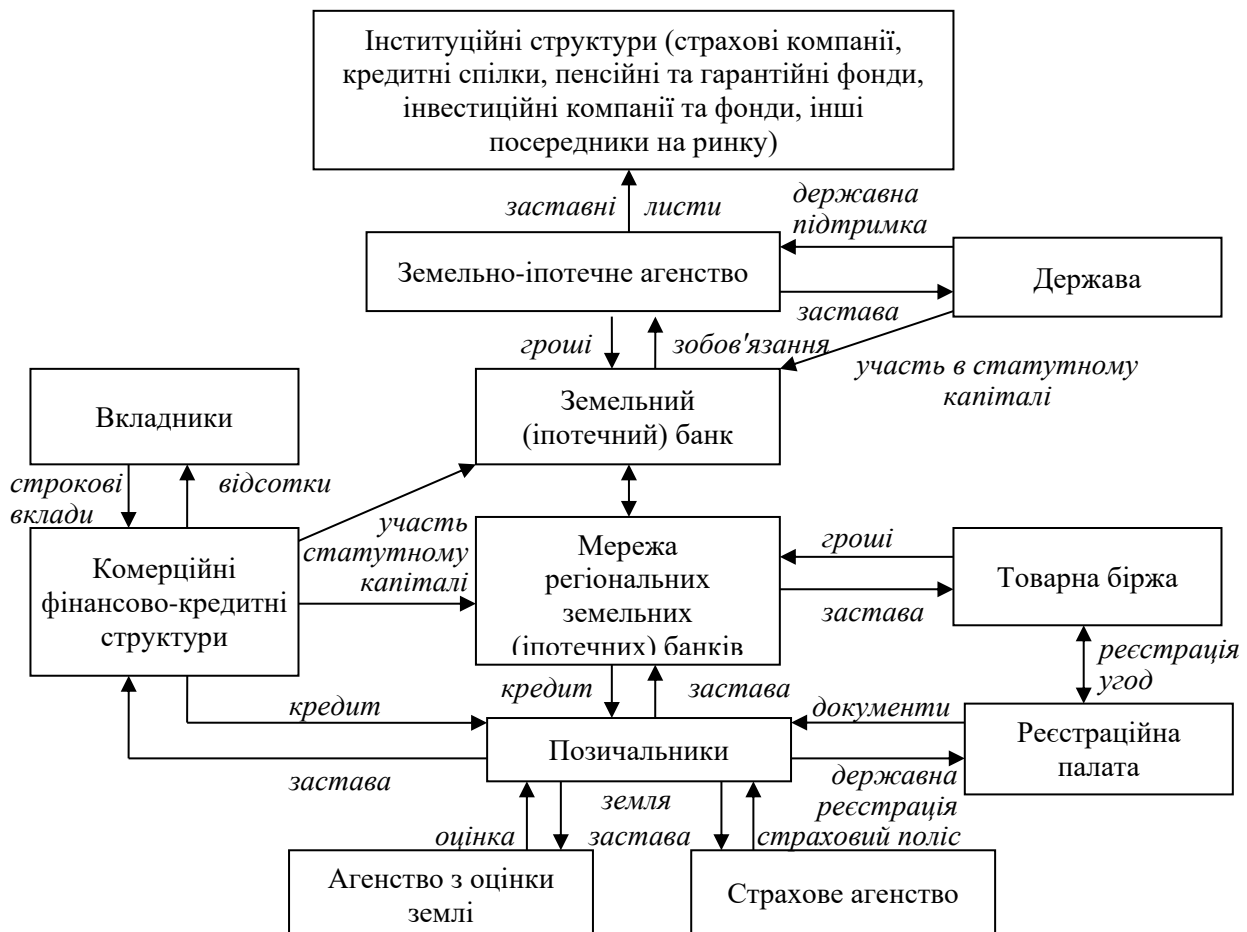


Рис. 1. Кредитно-фінансовий механізм функціонування системи земельно-іпотечного кредитування

Джерело: узагальнено автором

Для того, щоб механізм земельної іпотеки почав працювати в повному обсязі, необхідно створити Земельний (іпотечний) банк з контрольним пакетом держави в його статутному капіталі та мережу земельних банків на рівні регіонів.

На думку Чепки В.В. [6, с. 197], яку ми поділяємо, Земельний (іпотечний) банк в Україні повинен створюватися як за сприяння держави, так і за участі комерційних фінансово-кредитних структур, у тому числі банків, які тривалий час займаються кредитуванням сільського господарства, що забезпечить, з одного боку, стабільність фінансового інституту, а з іншого – розширить можливості рефінансування.

На державному рівні банк може стежити за ходом земельної реформи, проводити кредитну політику в сільському господарстві, удосконалювати законодавчу базу, сприяти розвитку механізму обороту земель сільськогосподарського призначення, координувати діяльність усіх учасників інвестиційного процесу та ін.

До основних функцій регіонального Земельного банку слід віднести такі: проведення державної політики ефективного землекористування угіддями і розробку регіональної програми кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення; консультаційні послуги для потенційних позичальників; впровадження програм державної підтримки кредитування сільськогосподарських товаровиробників для виконання запропонованих ними інвестиційних проектів; розробка єдиних стандартів кредитування тощо.

Основна функція Земельного (іпотечного) банку має полягати у видачі довгострокових кредитів під заставу сільськогосподарських угідь під процентну ставку, що на 2-3 пункти перевищує показник поточної інфляції за наявності чітко опрацьованого бізнес-плану.

Важливу нішу у системі іпотечного кредитування мають займати земельно-іпотечне агентство, інституційні структури (страхові компанії, кредитні спілки, пенсійні та гарантійні фонди, інвестиційні компанії та фонди, інші посередники на ринку) та система нормативно-правового забезпечення організації та здійснення іпотечного кредитування (реєстрація, оцінка землі, страхування тощо).

Однак, основною ланкою кредитної системи України є сільськогосподарські товаровиробники (власники або орендарі земельних ділянок).

Функціонування даної системи можливе, на наш погляд, тільки в тому випадку, якщо держава буде сприяти формуванню ефективного кредитного механізму АПК і буде мати вирішальне значення у визначенні економічного стану сільського господарства.

Процес організації земельно-іпотечного кредитування може підтримуватися державою в наступних формах:

- надання за рахунок коштів державного бюджету субсидій на відшкодування частини коштів, використаних на сплату відсотків по земельно-іпотечних кредитах;
- податкове стимулювання кредиторів і інвесторів, які забезпечують рефінансування земельно-іпотечних кредитів;
- участь держави у формі довгострокових інвестицій у створенні необхідної для земельно-іпотечного кредитування інституційної інфраструктури, яка забезпечить ефективну взаємодію всіх учасників системи земельно-іпотечного кредитування;
- викуп земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на які звернено стягнення за іпотечними кредитами і які не були реалізовані на публічних торгах;

- надання суб'єктам аграрного підприємництва безпроцентної розстрочки в разі викупу земельних ділянок зі складу земель державної або муніципальної власності;
- створення умов для більш швидкого оформлення земельних ділянок у власність шляхом надання за рахунок коштів державного бюджету і бюджетів суб'єктів господарювання субсидій для компенсації витрат повністю або частково на проведення землепорядних, кадастрових та інших робіт з формування земельних ділянок;
- надання державних гарантій за зобов'язаннями емітентів боргових цінних паперів, що здійснюють іпотечне кредитування сільськогосподарських товаровиробників;
- формування регіональних фондів прямих інвестицій в рамках фінансової підтримки земельної іпотеки шляхом виділення коштів у вигляді дотацій, субсидій, бюджетних кредитів та трансфертів.

Розвинений ринок землі та іпотечне кредитування можуть дати сильний поштовх для розвитку сільського господарства. Йдеться не тільки про те, що банки та інші кредитні установи матимуть інтерес до його інвестиційного забезпечення. Найважливішим є те, що при цьому ризик для фермера втратити землю змусить його думати про раціональне використання кредиту [7, с. 31].

Іпотечний кредит повинен бути використаний виключно за цільовим призначенням, спрямований на поповнення основних фондів або на реалізацію інвестиційного проекту з реорганізації і відродження сільських господарств.

Висновки. Підводячи підсумок слід зазначити, що земельна іпотека дозволить розширити можливості доступу сільськогосподарських підприємств до дешевих і довгострокових кредитів для розвитку сільськогосподарського виробництва. Однак сучасний стан банківської системи країни, нормативно-правової бази, економіки сільського господарства та інші фактори, такі, як відсутність ринку земель сільськогосподарського призначення як об'єкта нерухомості, недостатня державна підтримка проекту земельно-іпотечного кредитування, відсутність відповідної інфраструктури іпотечного кредитування, нерівномірний соціально-економічний розвиток регіонів, стримують розвиток іпотеки земель сільськогосподарського призначення за однорівневою (німецькою) чи дворівневою (американською) моделлю земельно-іпотечного кредитування. Реалізація запропонованої автором моделі системи іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення на практиці сприятиме підвищенню доступності земельно-іпотечних кредитів для підприємств агропромислового комплексу України при одночасному дотриманні прав і гарантій кредиторів, а також розмежування функцій, що реалізуються між суб'єктами інституційної інфраструктури.

Необхідно зазначити, що вирішальна роль у розвитку земельно-іпотечної системи відводиться державі, яка має створити необхідні умови для запуску та функціонування земельної іпотеки та сформувати необхідну нормативно-правову базу, що регулює розвиток земельно-іпотечної системи. Більш того, важливими елементами функціонування земельно-іпотечної системи є виявлення особливостей оцінки кредитоспроможності позичальників – сільськогосподарських товаровиробників та визначення вартості, яку слід розглядати як базу для визначення величини застави, а саме, сільськогосподарських угідь, що буде предметом нашого дослідження у подальшому.

Список використаних джерел

1. Харламова О.А. Ипотека земельных участков. Проблемы реализации и перспективы развития / О. А. Харламов // Известия Оренбургского государственного аграрного университета. – 2009. – №4 (24). – С. 204-205.
2. Сатир Л.М. Земельно-іпотечне кредитування як джерело фінансових ресурсів сільськогосподарських товаровиробників / Л.М. Сатир // Науково-практичний журнал «Інвестиції: практика та досвід». – 2013. – №4. – С. 36-38.
3. Чогут Г. И. Оценка эффективности использования сельскохозяйственных земель / Г. И. Чогут // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2007. – №2. – С. 49-50.
4. Левченко Н. М. Світова практика державного регулювання іпотеки земель сільськогосподарського призначення / Н. М. Левченко // Теорія та практика державного управління. – 2010. – Вип. 3 (30). – С. 1-9.
5. Калетнік Г. М. Іпотечне кредитування в сільському господарстві України / Г. М. Калетнік // Економіка АПК. – 2013. – № 7. – С. 58-63.
6. Чепка В. В. Іпотечне кредитування в сільському господарстві / В. В. Чепка // Науковий вісник Ужгородського національного університету. – 2015. – Вип. 5. – С. 196-200.
7. Ступень Р. Розвиток земельно-іпотечного кредитування сільського господарства через механізм земельних банків / Р. Ступень // Економіст. – 2014. – №4. – С. 31-35.

Список використаних джерел в транслітерації / References

1. Harlamova O. A. Ipoteka zemelnyih uchastkov. Problemyi realizatsii i perspektivy razvitiya / O. A. Harlamov // Izvestiya Orenburgskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. – 2009. – № (24). – S. 204-205.
2. Satir L. M. Zemelno-Ipotechne kredituvannya yak dzherelo finansovih resursiv sllskogospodarskikh tovarovirobnikiv / L. M. Satir // Naukovopraktichniy zhurnal «Investitsiyi: praktika ta dosvid». – 2013. – №4. – S. 36-38.
3. Chogut G. I. Otsenka effektivnosti ispolzovaniya selskohozyaystvennyih zemel / G. I. Chogut // Ekonomika selskohozyaystvennyih i pererabatyivayuschih predpriyatiy. – 2007. – №2. – S. 49-50.
4. Levchenko N. M. SvItova praktika derzhavnogo reguluyuvannya Ipoteki zemel sllskogospodarskogo priznachennya / N. M. Levchenko // Teoriya ta praktika derzhavnogo upravlinnya. – 2010. – Vip. 3 (30). – S. 1-9.
5. Kaletnik H.M. Ipotechne kredituvannya v sllskomu gospodarstvi UkraYini / H.M. Kaletnik // Ekonomika APK. – 2013. – №7. – S. 58-63.
6. Chepka V.V. Ipotechne kredituvannya v sllskomu gospodarstvi / V.V. Chepka // Naukoviy vIsnik Uzhgorodskogo natsionalnogo unIversitetu. – 2015. – Vip. 5. – S. 196-200.
7. Stupen R. Rozvitok zemelno-Ipotchnogo kredituvannya sllskogo gospodarstva cherez mehanIzm zemelnih bankIv / R. Stupen // Ekonomist. – 2014. – №4. – S. 31-35.

ANNOTATION
LAND AND MORTGAGE LENDING IN AGRICULTURE: PROBLEMS AND
PROSPECTS OF DEVELOPMENT

HRYNCHUK Tetiana,
Postgraduate Student,
Vinnitsia National Agrarian University
(Vinnitsia)

In the article the role and value of land and mortgage lending for agriculture is substantiated. It is established that the loan of money secured by land is one of the most reliable and safe ways to obtain long-term investment. The experience of countries with developed market economies on the use of land for mortgage with one-level (in German) and a two-level (American) model is studied. The reasons that hinder the establishment of full-fledged land mortgage lending in agriculture Ukraine are analyzed. The model of the credit and financial mechanism of state support of mortgage loans secured by farmland, thereby increasing the availability of investment financing agribusiness areas through mortgage is suggested. It is proved that the state support has a significant impact on the efficiency of investment projects implemented by the enterprises of agroindustrial complex using funds raised under the program of land mortgage lending.

Keywords: investment, land and mortgage lending, mortgage, agricultural lands, market, bank, government support.

Fig. 1. Lit. 7.

АННОТАЦИЯ
ЗЕМЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ:
ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

ГРИНЧУК Татьяна Петровна,
аспирант,
Винницкий национальный аграрный университет
(г. Винница)

В статье обоснована роль и значение земельно-ипотечного кредитования для сельского хозяйства. Установлено, что заём денег под залог земли является одним из самых надежных и безопасных путей получения долгосрочных инвестиций. Рассмотрен опыт стран с развитой рыночной экономикой по использованию ипотеки земли по одноуровневой (немецкой) и двухуровневой (американской) моделью. Исследованы причины, сдерживающие становление полноценного земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве Украины. Предложена модель кредитно-финансового механизма государственной поддержки системы ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения, которая способствует повышению доступности инвестиционного финансирования субъектов сферы АПК через ипотеку. Доказано, что государственная поддержка

оказывает существенное влияние на эффективность инвестиционных проектов, реализуемых предприятиями сферы АПК с использованием средств, привлеченных по программе земельно-ипотечного кредитования.

Ключевые слова: инвестиции, земельно-ипотечное кредитование, залог, земли сельскохозяйственного назначения, рынок, банк, государственная поддержка.

Рис. 1. Лит. 7.

Інформація про автора

ГРИНЧУК Тетяна Петрівна – аспірант, Вінницький національний аграрний університет (21008, м. Вінниця, вул. Сонячна, 3, e-mail: grinchukt@bk.ru).

HRYNCHUK Tetiana – Postgraduate Student, Vinnytsia National Agrarian University (21008, Vinnytsia, Soniachna str. 3, e-mail: grinchukt@bk.ru).

ГРИНЧУК Татьяна Петровна – аспирант, Винницкий национальный аграрный университет (21008, г. Винница, ул. Солнечная, 3, e-mail: grinchukt@bk.ru).

