

УДК 332.7:336.77

**Музыка Н.М.***кандидат економічних наук,  
доцент кафедри кадастру територій  
Національного університету «Львівська політехніка»***Шашула Л.О.***кандидат економічних наук, старший науковий співробітник,  
провідний науковий співробітник  
Інституту економіки природокористування та сталого розвитку  
Національної академії наук України*

## ІПОТЕЧНІ КРЕДИТИ ЯК СКЛАДОВА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

У статті проаналізовано особливості діяльності земельних банків, їх кредитування, що характеризується формуванням ринкової економіки з розвинутою фінансово-кредитною системою. З'ясовано питання оренди землі в ринкових умовах, яка слугуватиме передумовою утворення агроформувань.

**Ключові слова:** іпотечне кредитування, ринок земель, земельні ресурси, оренда землі, довгостроковий кредит.

### **Музыка Н.М. ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ КАК СОСТАВЛЯЮЩАЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ**

В статье проанализированы особенности деятельности земельных банков, их кредитование, которое характеризуется формированием рыночной экономики с развитой финансово-кредитной системой. Изучен вопрос аренды земли в рыночных условиях, которая может быть предисловием формирования хозяйств.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, рынок земель, земельные ресурсы, аренда земли, долгосрочное кредитование.

### **Muzyka N.M. MORTGAGE CREDITS AS A CONSTITUENT OF LAND MARKET FUNCTIONING**

The author conducted the analysis of land banks' peculiarities within an agricultural crediting which is characterized by the market economy formation with developed finance and credit system. In the article, the question of land lease in Ukraine as one of preconditions of formation of agricultural market is reviewed.

**Keywords:** mortgage crediting, land market, land resources, least earth, long-term crediting.

**Постановка проблеми.** Стратегічною метою розвитку економіки країни є формування високопродуктивного господарського комплексу, який повинен функціонувати на засадах сталого розвитку і забезпечувати гідне життя населенню. Сьогодні в умовах пошуку ефективної моделі функціонування пореформеного сільського господарства та земельного ринку особлива роль надається земельному іпотечному кредитуванню. Проте земельне іпотечне кредитування не може розглядатися окремо від оренди землі, що стало актуальним для нинішнього періоду земельних реформ та існування земельного банку.

**Аналіз попередніх наукових досліджень і публікацій.** Дослідженням питань іпотечного кредитування займалися Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко, П.Т. Саблук, А.В. Чупіс, С.І. Кручок, О.Т. Лозовий В.Я. Месель-Веселяк та ін. Для більш ефективного вивчення і запровадження розвитку іпотеки земель в Україні необхідно поєднати зарубіжний досвід із вітчизняною практикою, оскільки аналіз сучасних проблем формування ринку земель іпотечного кредитування через земельні банки є аналогічним з тими, які відбувалися у 1860–1917 рр. Існування земельного банку є вкрай актуальним за умови прозорості і дотримання законності щодо його функцій та важелів впливу. Дослідженням цього питання займається Л.М. Перович.

У монографії С.І. Кручка [1, с. 280] вивчено і проаналізовано досвід зарубіжного іпотечного кредитування і можливостей його використання в Україні з урахуванням національних особливостей.

**Постановка завдання.** На основі викладеного можна сформулювати дослідження, яке полягає в розкритті проблем, що існують в системі іпотечного кредитування, та наданні пропозицій щодо врегулювання іпотечного кредитування, які сформувалися в сучасних земельних ринкових відносинах та економіці в цілому.

**Виклад основного матеріалу досліджень.** Розвиток економіки країни залежний від перетворень, що відбуваються в країні, і зокрема земельних.

Світовий досвід вказує на те, що за системним розвитком приватної власності набуває розвитку ринок обміну правами власності, де зростає вартість використання ресурсів, які зумовлюють їх раціональний розподіл. Цим змінам можна надати стратегічної пріоритетності за умов інституціонального забезпечення на ринкових засадах за наявності якомога більше інституціональних гравців. Найбільше сільськогосподарське землекористування проявляється в аграрному бізнесі.

Процес реформ відбувся, утворився власник, який повинен стати головною ланкою розвитку товарно-грошових відносин та форм господарювання.

У ринковому середовищі економіки України важливою складовою повинно стати право, яке в реальності може як сприяти ринку, так і обмежувати його. Право в сільськогосподарському виробництві має не допустити монополії на форми господарювання, запобігти дискримінації щодо доступу до ринків сировини, збуту продукції тощо.

Потрібно відійти від планово-розподільчої системи та командних методів управління, які завзято відстоюють ортодокси; спільне господарювання на правах власності має стати основою нової політики розвитку не тільки земельної, а й аграрної реформи загалом. Вкладення грошових потоків (зокрема й іноземних) у різні галузі країни засвідчує високу економічну стабільність країни. Отже, інвестиційний процес залежить від політичної, законодавчої, економічної, стабільності політики держави.

Очікувані темпи зростання економіки визначатимуться такими складовими, як інноваційний шлях розвитку, висока інвестиційна активність, формування нового технологічного укладу, екологізація

екологічного розвитку. Для удосконалення методики інноваційно-інвестиційної привабливості земельних ресурсів ми пропонуємо комплексне поєднання юридичних, економічних та організаційних підходів [2, с. 30–32]. Основними напрямками економічного зростання і структурної модернізації будуть інноваційний, інвестиційний, екологічний.

З юридичного погляду, необхідно: обґрунтувати правову базу земельної власності, забезпечити законодавчі гарантії збереження і зміцнення права власності на землю юридичних осіб і громадян, вирішити проблеми земельного обігу, посилити відповідальність за вирішення екологічних проблем землекористування, розвинути іпотечні банки.

Іпотечні кредити є невід'ємною складовою функціонування форм власності, які здатні удосконалити ринок землі як інституційну систему, через яку здійснюються всі види діяльності, пов'язані з передачею прав на земельні ділянки [3, с. 10–15].

Наразі потрібно вдосконалити методику іпотечного кредитування, а саме повернутися до виправданих у минулому механізмів застави землі (іпотечного кредитування) з урахуванням їх гнучкості у фінансовій діяльності.

Особливостями іпотечного кредитування повинна бути: прозорість механізмів, детальність і різнобічність даних оцінки кредитоспроможності позичальників, адаптація банківських умов до вимог клієнтів, надання кредиту незалежно від умов ведення господарства, обслуговування великих і малих землевласників, надання кредитів під надійні гарантії, дуже низькі відсоткові ставки та довгостроковий термін кредитування.

Розвиток ринкових перетворень як в сільському господарстві, так і в земельних відносинах по всій країні неможливий без удосконалення всіх елементів ринкової системи, зокрема іпотечного кредитування, оскільки зумовлюють постійну потребу суб'єктів господарювання у довгострокових кредитних ресурсах.

Земля поряд з іншими виробничими факторами повинна активно включатися в економічний оборот із запровадженням земельної іпотеки.

Досягнення балансу інтересів суспільства і конкретного власника чи землекористувача дозволяє судити про раціональне використання відповідних земель. Значною мірою досягнення такого балансу сприяє поєднанню в одній особі функцій користувача ділянки, що об'єктивно прагне інтенсифікувати використання землі й одержати при цьому максимальну вигоду, і його власника, що прагне у свою чергу зберегти корисні властивості своєї ділянки.

У сучасних земельних відносинах оренду землі слід розглядати як площину щодо розширення розмірів землекористування як для існуючих, так і для нових господарських структур, які ще не володіють землею у достатній кількості, що спричинить залучення земельних угідь до сільськогосподарського виробництва.

Оренда внутрішньо дуже суперечлива, що зумовлено протиріччям прав власника землі та її орендаря, а також є межею правового впливу держави на орендні відносини [4, с. 56–62]. Це передусім стосується терміну оренди, який власник намагається скоротити, а орендар – збільшити, щоб мати змогу окупити витрати на збереження родючості землі за інтенсифікації виробництва. З цієї позиції особливе значення надається довгостроковій оренді з правом успадкування та викупу, тобто наступному переходу землі у приватну власність. Приватна власність та довгострокова оренда, які існують у бага-

тьох розвинених країнах світу, не підтвердили тези про «хижацьке» відношення до природних ресурсів, зокрема й землі, в умовах приватновласницького землеволодіння. А націоналізація землі та її «нічийність» у нашій країні не зумовили покращення земельного фонду.

Оренда землі відіграє провідну роль у формуванні інноваційного шляху розвитку української економіки. Інвестиції у сільське господарство (основний напрямок ведення господарства в країні) безпосередньо залежатимуть від земельних відносин, що нині склалися. Проте оренда земель – це складний економічний механізм, який слід розглядати, з одного боку, як користування чужою власністю, а з іншого, – як одержання коштів за користування своїм майном і повернення його у належному стані. І це підтверджує Закон України «Про оренду землі», де оренда – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та інших видів діяльності.

Слід зауважити, що оренда на нинішній момент розвитку земельних відносин має ряд негативних позицій:

- короткостроковий характер (4–5 років) – перешкоджає капіталовкладенням у довгострокове поліпшення землі, покращення якості ґрунтового покриву, дотримання агроекологічних умов виробництва, тому такі відносини не можна вважати позитивним;

- затримка у виплаті орендної плати через ряд причин: збитковість господарств та банкрутство. У господарствах земля майже не обробляється, а договори оренди не розірвані, тому у звітності їх можна не враховувати тільки після рішення суду про ліквідацію юридичної особи, коли вимоги, незадоволені за недостатньою кількістю майна, вважаються погашеними;

- форс-мажорні обставини (погодні та природно-кліматичні умови), наслідки яких повинні бути прописані в договорах оренди або орендар не є відповідальним, тоді у звітності (на кінець року) такі господарства не враховуються, чи передбачається виплата в наступні роки.

Усунення цих суттєвих проблем дасть змогу внести земельний ринок у правове поле, чим відкриється шлях до розвитку інноваційно-інвестиційної діяльності як іноземних інвестицій, так і внутрішніх.

Забезпечення раціонального землекористування є новим перспективним напрямом інституціонального устрою землегосподарських комплексів, що повністю збігається з інноваційним шляхом розвитку української економіки. Відсутність кластерного підходу до землегосподарського бізнесу призводить до збільшення трансакційних витрат, недостатнього використання інновацій та інвестицій.

Сьогодні існують три актуальні стратегії інвестицій у сільськогосподарські землі:

- перший тип інвесторів купує землі, здає в оренду, отримує прибуток у вигляді орендної плати (розвинені ринки);

- другий – отримує землі під контроль (власність або довгострокова оренда), створює на цій території керівну компанію, що здійснює землегосподарські операції (ринок Росії й України);

- третій тип – інвестор бере в оренду землю, але всі операції проводяться по аутсорсингу за допомогою інституціональних інвесторів, бізнес-ангелів (широко представлені на ринку Аргентини), але при цьому вимагається розвинений ринок контрактних

послуг та правомірностей щодо земельних ресурсів.

Перехід до нової економічної системи, заснованої на вільнонайманій праці та особистій свободі товаровиробника, викликав необхідність реорганізації й пристосування до нових умов фінансово-кредитної системи.

Практика щодо надання кредиту під заставу з метою активізації сільськогосподарської діяльності вже існувала у 80-роках XIX ст., і кредити надавали Дворянський земельний і Селянський поземельний банки. Вже на той час в таких банках існувала прозорість механізмів іпотечного кредитування. Специфіка роботи цих банків полягала в детальності й різнобічності даних оцінки кредитоспроможності позичальника.

Якщо повернутися в історію, то однією з особливостей Дворянського земельного банку була вигідність умов надання кредиту для клієнтів. Так, у 1885 р. спочатку було встановлено два можливих терміни позичок: 3,67 і 48,8 року, при цьому вартість кредиту не перевищувала 60% від вартості запропонованого в заставу маєтку, а клієнт залежно від терміну кредиту зобов'язувався щорічно сплачувати 5,75 або 6,25%. При порушенні термінів погашення кредиту протягом перших двох місяців стягувалася пеня в розмірі 0,5% за місяць, а у разі відсутності необхідних платежів протягом шести місяців маєток мав продаватися з публічних торгів. Проте більшість великих землевласників були нездатні ефективно використовувати кошти, що змушувало банки пристосовуватись до вимог клієнтів – видачі кредитів готівкою зі збільшенням термінів надання кредитів від 11 до 66,6 року. Такий довгостроковий кредит характеризувався своєю вигідністю і щодо відсоткової ставки, яка становила 4,5%. Ці умови кредитування були вигідні як для банку, так і для клієнтів.

Ще однією особливістю Дворянського земельного банку було надання кредитів незалежно від характеру ведення господарства. Вже на той час банк зменшував ставки оподаткування, надавав пільгові короткострокові і довгострокові кредити, відстрочки та списував частину боргів, можливість користування державною системою кредитування, створивши тим самим економічну допомогу держави великим землевласникам за умови вільного ринку. Проте, попри майже ідеальні економічні умови, була відсутня зацікавленість найманих працівників у високопродуктивній праці. І саме ця помилка повторюється на нинішньому етапі розвитку іпотечного кредитування в економіці землекористування.

Виправивши ці помилки, Селянський поземельний банк полегшив селянам купівлю землі, встановивши 8-відсоткову річну ставку при терміні кредитування від 24,5 або 34,5 років. У подальшому відсоткові ставки могли змінюватися: 13 років – 11,5% річних, а на 51,9 років – 6% [5; 6]. За відсоткові ставки банк мав право скуповувати поміщицькі маєтки з метою їх перепродажу селянам. Актуальним було те, що до повного погашення позичальником боргу банк забороняв укладати орендний договір, відчувувати об'єкти нерухомості із заставленої ділянки.

Ідею створення земельного (іпотечного) банку саме через необхідність розвитку та реформування в Україні інституту права володіння та використання земельних ресурсів підтверджує світовий досвід. США є однією з країн, в якій бездоганно діє інститут права, де захист інтересів виробника і споживача перебуває у правовому полі на державному рівні.

У США існують земельні іпотечні банки (фермерського кредиту), є кооперативні кредитні інститути, що входять в основному у федеральну систему фермерського кредиту. Це 12 кооперативних іпотечних банків, які здійснюють кредитування фермерів, фермерських асоціацій і сільськогосподарських кооперативів. Головна мета федеральних іпотечних установ полягає в тому, щоб надавати кредити в сільське господарство і житлове будівництво, забезпечуючи соціально-економічне обслуговування найбільш делікатних сфер економіки, тобто менш заможних верств населення. При цьому система земельного права побудована країною таким чином, що землі сільськогосподарського призначення, які знаходяться у віданні федеральних фондів, надаються підприємцям в оренду, а кредит на фінансування фермерського проекту надається кооперативним іпотечним банком.

Унікальним є Земельний банк Портленду (США), який було створено в 1999 р. Капіталом банку стали близько 300 відкритих ділянок земель, які були розглянуті, оцінені і передані банку в капітал протягом 2000–2003 рр. Сенс цієї операції передбачав збереження цілісності міста та цільового використання муніципальних земель, а також розвиток його інфраструктури шляхом «монетизації» земельних активів.

Вперше специфічні фінансові іпотечні (земельні) інститути з'явилися у Західній Європі наприкінці XVIII ст.

Щодо Німеччини, як однієї із найбільш розвинених країн старої Європи, то на сьогодні немає потреби в такому банку через відповідну еволюцію земельного права та власності. Особливий розвиток вони отримали в Німеччині, де перший іпотечний земельний банк був створений у 1770 р. Це був державний іпотечний банк з грошовим капіталом, який здійснював фінансову підтримку в основному великих поміщицьких господарств. Методом залучення грошових коштів такого банку були випуски закладних паперів. У подальшому своєю розвитку державні іпотечні (земельні) банки Німеччини, яких нараховувалось близько 15, в XIX і XX ст. стали обслуговувати не тільки великі поміщицькі господарства, а й дрібні селянські господарства.

Варто звернути увагу і перейняти досвід функціонування земельного банку ПАР (100% державний банк, зареєстровано 1912 р.!!!), який є визначним у сільськогосподарської галузі, та яким керує уряд, який наділив його мандатом на надання фінансових послуг в комерційному секторі сільського господарства та агробізнесу. Банк розробив нові, відповідним чином сконструйовані фінансові продукти, які полегшили доступ до фінансування нових учасників сільськогосподарського виробництва передусім з числа незаможних громадян. Сьогодні банк є фінансовою установою південноафриканського розвитку, яка служить усім фермерам в рівній мірі. Як свою місію банк здійснює:

- розробку та надання відповідних фінансових продуктів для комерційної діяльності та розвитку клієнтів;
- залучення приватних інвестицій в сектор сільського господарства з метою розвитку партнерських відносин з посередниками з кредитування;
- розробку методів фінансування з високим ризиком сільського господарства і нових сфер бізнесу;
- підтримку програм Міністерства земельних справ і сільського господарства шляхом поєднання продуктів банку з цими програмами;
- сприяння розвитку сільських районів шляхом зв'язування з державними структурами.

Ці завдання передбачають перерозподіл землі сільськогосподарського розвитку (LRAD), сільськогосподарський сектор і план комплексного сталого розвитку урядових стратегій сільських районів (ISRDS). Земельний банк надає кредитні кошти для бізнесу своїм клієнтам. Як установа з фінансування розвитку, банк також постійно шукає шляхи підтримки фермерів та сприяння їх розвитку, не зосереджуючись тільки на прибутку як основному мотиві.

Отже, для формування інституту права, земельний банк як і в минулому, так і на даному етапі земельних перетворень, є актуальним та необхідним. Саме через земельний банк у країні виведуться тіньові схеми щодо руху земель різного призначення, а сільськогосподарського в першу чергу.

Слід зазначити, що з кожним роком все більше земель повертається у власність громад, серед яких земельні частки (паї), через відсутність змоги їх обробити, і саме вони повинні складати первинний капітал земельного банку. Прийняття рішення про скасування земельного банку є недоцільним, оскільки використання земель різного функціонального призначення набуде тіньового характеру як на ринку, так і щодо їх цільового використання. Набагато складнішою постане проблема організації раціонального використання та охорони земель, особливо сільськогосподарського призначення, оскільки вже на сьогодні багато земель не обробляються, при чому не перший рік. Ці землі заростають чагарниками і контроль за їх цільовим використанням (сільськогосподарські угіддя) відсутній.

Нині важливим для покращення економічного клімату в земельних відносинах є повернення до виправданих в минулому механізмів застави землі (іпотечного кредитування) з врахуванням їх гнучкості у фінансовій діяльності.

**Висновки з проведеного дослідження.** Особливостями іпотечних банків були і залишаються: прозорість механізмів іпотечного кредитування, детальність і різнобічність даних оцінки кредито-

спроможності позичальників, адаптація банківських умов до умов до вимог клієнтів, надання кредиту незалежно від умов ведення господарства, обслуговування великих і малих землевласників, надання кредитів під надійні гарантії, дуже низькі відсоткові ставки та довгостроковий термін кредитування.

Проблеми, що існують в системі іпотечного кредитування збігаються з проблемами, які існували в 1860–1917 рр. Вищезазначені особливості можуть вирішити ті проблеми, які існують нині у банківській системі.

Для покращення економічного клімату в земельних відносинах, право на оренду земельних ділянок повинно зайняти провідне місце у розвитку іпотечних кредитів і формуванні земельного ринку в цілому.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспектива розвитку в Україні / С.І. Кручок. – К. : Урожай, 2003. – 280 с.
2. Музика Н.М. Організація використання земель із врахуванням природних і антропогенних територій Тернопільської області / Н.М. Музика // Матеріали II Всеукраїнської заочної наукової конференції [«Актуальні питання сучасної економіки»], (Умань, 20–21 січня 2011 р.). Ч. 2. – Умань : Сочінський, 2011. – С. 30–32.
3. Кресникова Н.И. Механізми функціонування земельного ринка / Н.И. Кресникова // Земельный вестник России. – 2003. – № 3. – С. 10–15.
4. Онищенко О.С. Особливості сучасних земельних відносин в Україні / О.С. Онищенко // Економіка України. – 2001. – № 4. – С. 56–62.
5. Отчеты Крестьянского поземельного банка за 1883–1916 гг. – Спб., 1884–1917.
6. Отчеты Государственного Дворянского земельного банка за 1886–1915 гг. – Спб., 1887–1916.
7. Ковалишин О.Ф. Оренда землі як регулятор у створенні земельного ринку / О.Ф. Ковалишин, Н.М. Музика // Вісник Львівського державного аграрного університету. – 2007. – № 14(2) – С. 263–266. – (Серія «Економіка АПК»).