

УДК 332. 72

Мартин О. М.,*кандидат економічних наук, Львівський державний університет безпеки життєдіяльності*

РОЗВИТОК РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ТА ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ

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

Ключові слова: ринок сільськогосподарських земель, мораторій, іпотека.

Рассмотрены направления решения реальных финансовых проблем ипотеки сельскохозяйственных земель. Обосновано необходимость изменений в законах Украины.

Ключевые слова: рынок сельскохозяйственных земель, мораторий, ипотека.

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 lease land are grounded.

Key words: market of the agricultural lands, moratorium, mortgage.

Постановка проблеми. Перехід аграрного сектора економіки до ринку потребує подальших рішучих кроків у реформуванні земельних відносин, оскільки незавершеність земельної реформи негативно позначається на ефективності використання сільськогосподарських земель. Нині сільськогосподарське виробництво потребує технічного і технологічного переозброєння, формування інвестиційно привабливого середовища. Обов'язковою умовою вирішення всіх цих проблем є нормативно-правове їх забезпечення, оскільки, на наш погляд, найголовнішим недоліком тут є зволікання з прийняттям необхідних нормативно-правових документів і відставання законотворчого процесу від реальних процесів в аграрному секторі економіки.

Формування цивілізованого ринку сільськогосподарських земель є однією з найактуальніших проблем у реформуванні економічних відносин, пов'язаних із землекористуванням. На даному етапі ринок сільськогосподарських земель реалізується тільки за рахунок оренди, не використовується іпотечне кредитування, продовжено термін дії мораторію на продаж цих земель. Разом з тим, земельна іпотека є важливим напрямом кредитної підтримки сільськогосподарських виробників, оскільки це може суттєво

збільшити обсяг інвестиційних ресурсів в аграрний сектор національної економіки.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Дослідженню розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення та іпотечного кредитування як форми ринкових операцій із землею багато уваги приділено в наукових роботах П. І. Саблука [1], І. Р. Михасюка, Є. Й. Майовця [2], Л. В. Паламарчук [3], М. М. Федорова [4] та інших. Разом з тим низка важливих питань залишаються не вирішеними і потребують подальшого вивчення.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є систематизація теоретичних засад і розробка практичних рекомендацій щодо розвитку вітчизняного ринку сільськогосподарських земель та кредитування із залученням землі як застави. Досягнення мети, на нашу думку, потребує вирішення таких завдань: вивчення досвіду іпотечного кредитування в розвинутих країнах та в країнах Східної Європи; дослідження специфіки розвитку і специфіки іпотеки в умовах вітчизняного ринку сільськогосподарських земель, обґрунтування необхідності формування його інфраструктури.

Виклад основного матеріалу. Ринок землі – це особлива товарна сфера економіки, де реалізуються економічні відносини з приводу купівлі-продажу, застави, оренди і обміну землі, здійснення ефективної господарської діяльності і використання землі з точки зору екологобезпечного благополуччя. Не викликає сумніву, що від успішного функціонування ринку землі залежить "продовольча безпека держави й раціональне й екологобезпечне використання її найціннішого багатства – земельних ресурсів" [5, 6], підвищення ефективності аграрного виробництва і дальший розвиток ринкових перетворень в аграрному секторі і в усьому АПК.

Специфіка землі як важливого економічного ресурсу потребує жорсткого контролю за процесом функціонування цього ринку зі сторони держави, а також деяких обмежень прав суб'єктів ринку. У жодній країні не існує вільного ринку землі, безконтрольних операцій з її обороту та необмеженого права приватної власності на землю. В сучасних умовах держава регулює порядок купівлі-продажу та оренди земельних ділянок, їх успадкування. Досвід західних країн свідчить про посилення впливу держави на земельний ринок.

Формування цивілізованого ринку сільськогосподарських земель – процес складний, поступовий і тривалий у часі. В Україні становлення ринкових земельних відносин відбувається дуже поволі, насамперед в порівнянні з іншими постсоціалістичними країнами. Нині в Україні купівля-продаж сільськогосподарських земель не здійснюється (мораторій запроваджено до 1 січня 2011 року). Відбувається торгівля тільки землями несільськогосподарського призначення. Вітчизняні економісти вважають, що за існуючих умов купівля-продаж сільськогосподарських земель є передчасною [6, 6]. Ми підтримуємо цю точку зору, оскільки в Україні відсутні найважливіші умови функціонування ринку землі, зокрема пла-

тоспроможний попит на землю і чітке правове поле. В Україні необхідно прийняти низку законодавчих актів, зокрема Законів України “Про ринок землі”, “Про іпотеку землі”, “Про державний (іпотечний) банк”, “Про державний земельний кадастр”.

В Україні після припинення мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель доцільно в законодавчому порядку запровадити механізм підвищеної відповідальності за використання земель. З цією метою, на наш погляд, доцільно передбачити цільове використання сільськогосподарських земель із звільненням від земельного податку строком на 5 років. Для покупців, що будуть використовувати землі не за цільовим призначенням, слід передбачити жорсткі штрафні санкції. З метою стимулювання довгострокового використання землі доцільно запровадити відповідне оподаткування доходів від продажу землі (наприклад, 100%-й податок на доходи від продажу землі, якою володіла людина менше року) і регресивної шкали оподаткування в залежності від строку володіння (наприклад, 90%-й податок на доходи від продажу землі, якою володіли до 2 років, 80%-й – до 3 років, 70%-й – до 5 років, 60%-й – до 6 років, 50%-й – до 7 років, 45%-й – до 8 років, 40%-й – до 9 років, 35%-й – до 10 років, 30% – більше 10 років).

Контролюючи функціонування ринку землі, держава повинна створювати програми економічного регулювання сільськогосподарського землекористування. Це є дуже актуальним в Україні на сьогодні, оскільки економічні, а не адміністративні методи державного регулювання стають вирішальними. Запровадження для ринкових суб'єктів пільгового кредитування, системи дотацій, пільгового оподаткування доходів від використання землі, а в недалекому майбутньому і доходів від її реалізації передбачає забезпечення належних доходів аграрним підприємствам, стимулювання розширення оброблюваних сільськогосподарських угідь, залучення до виробництва земельних ділянок, які вибули через різні причини із господарського обороту. Одночасно держава повинна забезпечити фінансування з державного бюджету в повному обсязі програм поліпшення земель і їх паспортизації.

Відсутність в Україні цивілізованого земельного ринку не дає можливості широко використовувати земельну іпотеку. На наш погляд, впровадження іпотечного кредитування дасть потужний поштовх розвитку сільського господарства, сприятиме вирішенню низки соціально-економічних проблем.

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 [7, 125]. В країнах з розвинутою ринковою економікою сільським виробникам під заставу землі та нерухомості надають до 40% кредитних ресурсів [8, 135], при цьому основну частку кредитів складають середньострокові та довгострокові кредити. На заставлені зе-

мельні ділянки накладається заборона: не дозволяється їх продаж до погашення одержаних позик. У випадку несплати в строк земельної позики або відсотків за неї заставлена земля переходить до кредитора.

Широко використовується іпотека в країнах Східної Європи. Зокрема, 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. У Польщі і Угорщині створені спеціалізовані іпотечні банки. В Угорщині державний іпотечний банк надає тільки довгострокові кредити (не менше, як на п’ять років). Крім нього функціонує ще один ліцензований банк, що надає іпотеку. 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 [7, 125].

В сучасній Німеччині іпотечні банки надають позики під заставу земельних ділянок і випускають боргові зобов’язання. Згідно Закону “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 [8, 56].

В Україні нині чинними є 33 законодавчі акти, що регулюють земельні відносини, проте в них багато розбіжностей і невідповідностей, а це відповідно потребує змін [9, 105]. Іпотека земель частково унормована Законом України “Про заставу”, у відповідності з яким предметом іпотеки можуть бути приватизовані земельні ділянки і багаторічні насадження громадян [10]. 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” і “Про Земельний (іпотечний) банк”.

Розвиток іпотечного кредитування є надзвичайно актуальним в Україні. Сьогодні банки практично не надають довгострокові кредити сільськогосподарським виробникам. В Україні лише 10% сільськогосподарських виробників потребує короткострокові кредити, близько 16% – середньострокові, 64% виробників потребує довгострокові кредити (терміном до 20 років) [7, 124].

Сьогодні у 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. За даними Міністерства аграрної політики України 32 млн га ріллі українські та зарубіжні

експерти оцінюють у 60-70 млрд євро. При 70-% іпотечному забезпеченні в умовах повноцінного ринку сільськогосподарських земель довгостроковий 10-річний кредитний ресурс для сільського господарства може становити 42-49 млрд євро [9, 105].

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 вартості земельної ділянки як предмета застави, а також відсоткової ставки за користування іпотечним кредитом. Відсутність на цей 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 діючу грошову оцінку землі, здійснену відповідно до затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 “Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”. Проте використання даних грошових оцінок є недостатнім та вимушеним заходом. Відсутність ринку сільськогосподарських земель не дає об’єктивної оцінки кон’юнктури, попиту і пропозиції земель. Тому в таких умовах виникає потреба у розробці єдиної методики визначення заставної вартості земельних ділянок [9, 107].

Одним із першочергових завдань є також проведення у повному обсязі інвентаризації земель усіх категорій, що є необхідним для створення повноцінного земельного кадастру, а відповідно це стане основою реального прогнозування розвитку всіх галузей агропромислового комплексу.

На наш погляд, застава землі економічно вигідною може бути лише за умови стійкого відтворення, цільового використання кредиту, наявності власного обігового капіталу і 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.

В сучасних умовах, коли продовжено термін дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, неможливо передавати в іпотеку земельні ділянки для залучення кредитних ресурсів. Це ускладнює матеріально-технічне забезпечення і оновлення виробничої бази суб’єктів господарювання на землі, стримує реалізацію інноваційних проєктів. На

наш погляд, в умовах мораторію в Законі України "Про іпотеку землі" слід передбачити всі можливі варіанти економічних відносин в умовах іпотечного кредитування. По-перше, в законі обов'язково слід запровадити вимогу цільового призначення іпотечних кредитів під заставу сільськогосподарських земель і спрямовувати їх на купівлю сільськогосподарської техніки, впровадження інноваційних технологій, спрямованих на збереження та підвищення родючості землі.

По-друге, закон повинен запровадити механізм перерозподілу землі, рух землі до ефективного власника. Зокрема, коли сільськогосподарське підприємство не може повернути кредит, банк повинен надати заставлену землю в довгострокову оренду ефективним аграрним підприємствам. Це сприятиме не тільки ефективному використанню землі, але і формуванню оптимальних за розмірами господарських одиниць в аграрній сфері.

По-третє, у 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. З моменту запровадження купівлі-продажу землі банк повинен продати закладені землі на аукціоні тільки сільськогосподарським виробникам або державі.

По-четверте, в сучасних умовах мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення в законі необхідно врегулювати механізм застави права оренди сільськогосподарських земель. Вартість права оренди земельної ділянки (заставна вартість), яка є предметом застави (іпотеки), визначається за згодою сторін. У разі застави (іпотеки) права оренди землі основними є договори: оренди, кредитні, застави (іпотеки) права оренди землі, страхування (на вимогу банку) [11, 7]. 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-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 зі сторони держави, оскільки тут існує загроза втрати селянами своїх земельних ділянок. Цьому сприятиме створення Державного земельного (іпотечного) банку, головними функціями якого будуть такі функції: реалізація права на купівлю сільськогосподарських земель; довгострокове іпотечне кредитування під заставу землі для ведення сільськогосподарського виробництва; участь у виконанні державних цільових програм з підтримки аграрного сектору; контроль за якісним станом і використанням земель; запровадження системи санкцій за порушення якості земель; контроль за цільовим використанням наданих кредитів [12, 174]. 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 і запобігання їх різким коливанням, а також встановленню занижених цін на землю; по-п’яте, забезпечення механізму перерозподілу землі на користь того власника, який ефективніше і екологічнобезпечніше працює на землі. Цей закон необхідно прийняти якнайшвидше, оскільки при скасуванні мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення існує загроза скуповування земель за низькими цінами вільним капіталом, у тому числі й іноземним.

Висновки. Отже, розвиток іпотеки на ринку землі в Україні передбачає формування правових та інституціональних передумов. Створення широкого правового поля розвитку інфраструктури ринку землі та заснування відповідних фінансових установ, зокрема Державного земельного (іпотечного) банку, а також системи державної реєстрації прав на земельні ділянки забезпечить цивілізований розвиток іпотечного кредитування, яким 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. За державою залишається також право обмеження ринкового обороту земельних ділянок, здійснення ефективного контролю за ціноутворенням та ринковими операціями із землею, в першу чергу за механізмом купівлі-продажу та іпотеки. Це сприятиме залученню інвестицій в аграрний сектор економіки, стимулюванню підприємницької діяльності і ефективному землекористуванню, формуванню оптимальних за розміром господарських структур.

Література:

1. Саблук П. Т. Проблеми іпотеки землі в контексті фінансової безпеки // Проблеми формування іпотечного ринку в контексті фінансової безпеки України: Збірник матеріалів круглого столу. – К., 2009.

2. Михасюк І., Майовець Є. Аграрний сектор АПК: Проблеми і шляхи вирішення. – Львів: Львівський національний університет ім. І. Франка, 2001. – 230 с.
3. Паламарчук Л. В. Деякі аспекти організації іпотеки землі за кордоном // Землевпорядкування. – 2003. – № 1. – С. 54-57.
4. Федоров М. М. Особливості формування ринку сільськогосподарських земель в Україні // Економіка АПК. – 2008. – № 5. – С. 73-78.
5. Прадун В. П., Трегобчук В. М. Актуальні проблеми удосконалення земельних відносин у контексті Програми дій "Порядок денний на XXI століття" // Землевпорядкування. – 2002. – № 3. – С. 3-8.
6. Месель-Веселяк В. Я. Реформування аграрного сектора України: здобутки і проблеми // Економіка АПК. – 2003. – № 5. – С. 3-8.
7. Смолінська С. Д. Організаційно-економічні передумови запровадження іпотеки сільськогосподарських земель в Україні // Економіка АПК. – 2006. – № 2. – С. 123-128.
8. Паламарчук Л. В. Деякі аспекти організації іпотеки землі за кордоном // Землевпорядкування. – 2003. – № 1. – С. 54-57.
9. Амбросов В. Я., Марени Т. Г. Розвиток земельного ринку та іпотечне кредитування // Економіка АПК. – 2009. – № 10. – С. 104-108.
10. Закон України від 2. 10. 1992 р. № 2654-ХП "Про заставу" // Відомості Верховної Ради. – 1992. – № 47. – С. 642.
11. Насадюк І. Як поліпшити доступ українських аграріїв до кредитних ресурсів, або які можливості дає право оренди сільськогосподарських земель // Пропозиція. – 2009. – № 1. – С. 6-9.
12. Мусаєва А. К. Державний земельний банк як регулятор ринку землі // Економіка АПК. – 2010. – № 4. – С. 171-175.