

4. Про оцінку земель : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

Шпик Н. Перспективи розвитку ринку земель несільськогосподарського призначення

Проведено аналіз сучасного стану ринку земельних ділянок. Дано пропозиції щодо покращання функціонування ринку земель несільськогосподарського призначення.

Ключові слова: ринок земель, земельні ділянки, конкурентні засади, аукціон.

Shpik N. Prospects of development of non-agricultural land market

The article presents analysis of current conditions of land market. The author studies regulatory base as to land market. The work gives proposals as to improvement of performance of non-agricultural land market.

Key words: land market, land plots, competitive fundamentals, auction.

Шпик Н. Перспективы развития рынка земель несельскохозяйственного назначения

Проведен анализ современного состояния рынка земельных участков. Даны предложения по улучшению функционирования рынка земель несельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: рынок земель, земельные участки, конкурентные основания, аукцион.

УДК 332.2 : 336.77 : 631.16

ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ІПОТЕКИ В КРЕДИТУВАННІ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Р. Ступень, к. е. н., О. Ступень, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Сталий розвиток аграрного сектору економіки багато в чому залежить від відтворення природно-ресурсного потенціалу. При цьому однією з ключових проблем системи відтворювальних процесів у сільському господарстві України є відсутність інвестиційних ресурсів. Проте більшість вітчизняних сільськогосподарських товаровиробників має величезний потенціал залучення інвестицій для свого розвитку на основі земельної іпотеки. Сільськогосподарські землі, які в розвинених країнах уже тривалий час використовують як ключовий інвестиційний ресурс, в Україні, внаслідок дії різних чинників (інституціональних, організаційних, економічних), виконують у цій сфері обмежені функції. Варто зауважити, що сьогодні землі сільськогосподарського призначення використовують лише як засіб виробництва або як економічний об'єкт майнових відносин (наприклад, оренда). При цьому залишається незадіяним інвестиційний потенціал земельних ресурсів у вітчизняному сільському господарстві.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Значний доробок у дослідження теоретичних та прикладних засад іпотечного кредитування на національному рівні зробили відомі вітчизняні вчені, зокрема М. Геєнко, М. Дем'яненко, О. Євтух, В. Костюк, А. Кутиркін, К. Паливода, В. Савич, А. Тіней та ін. Основи системи кредитування під заставу земель і особливості її функціонування в умовах ринкової економіки розглядали у своїх публікаціях Й. Дорош, А. Мартин, О. Мартин, П. Саблук, М. Ступень, М. Федоров та ін. Окремі питання розвитку системи сільськогосподарського земельно-іпотечного кредитування знайшли своє відображення в працях В. Борисової, О. Гуторова, В. Зайця, П. Макаренка, А. Чупіса, О. Шкуратова та інших авторів.

Незважаючи на високий рівень отриманих згаданими авторами результатів, варто зазначити, що залишаються досить спірними, а тому потребують теоретичного і практичного обґрунтування й уточнення питання впровадження різних моделей земельно-іпотечного кредитування і їх адаптації на вітчизняному ринку земель сільськогосподарського призначення, а також проблеми розвитку фінансової інфраструктури в цій сфері.

Постановка завдання. Мета статті – проаналізувати проблемні еколого-економічні аспекти земельно-іпотечного кредитування в сільському господарстві, визначити можливі напрями та механізми його розвитку в Україні.

Виклад основного матеріалу. Розширене відтворення природно-ресурсного потенціалу в сільському господарстві можливе тільки в певних умовах, найважливішою з яких є створення ефективного економічного механізму, який повинен забезпечувати постійне відшкодування спожитих засобів виробництва і створення накопичень для придбання додаткових ресурсів. У сучасній еколого-економічній ситуації в аграрному секторі особливу увагу фахівців привертає застava земельних ділянок (іпотека), позаяк іпотечний кредит дозволить розширити виробничі потужності сільськогосподарських товаровиробників, підвищити їх природно-ресурсний потенціал та забезпечити його відтворення.

Сільськогосподарська земельна іпотека – це система забезпечення виконання зобов'язань боржників шляхом застави земельних ділянок, що належать їм на праві власності, із складу земель сільськогосподарського призначення або прав оренди таких ділянок. Сутність земельної іпотеки полягає в тому, що кредитор (заставодержатель) може продати земельну ділянку або право її оренди, що виступають як гарантія особи (заставника), яка надає їх як заставу позики і володіє переважним порівняно з іншими кредиторами правом на здобуття доходу від такого продажу. До неї заставник може володіти і користуватися земельною ділянкою – предметом іпотеки або оренди. Таким чином, земельні іпотечні відносини – це система відносин між економічними суб'єктами, що виникають з приводу застави сільськогосподарських земельних ділянок або прав їх оренди [6, с. 12].

Система іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарських земель у процесі свого функціонування повинна виконувати функції залучення фінансових ресурсів для розвитку матеріального виробництва в сільському господарстві, надання та обслуговування кредитів, перерозподілу земель до найбільш ефективного користувача тощо [4, с. 82].

Проте особливістю сучасного ринку земель є те, що згідно з чинним законодавством України власники земельних часток (паїв) не мають права продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім міни, передачі їх у спадщину та в разі вилучення земель для суспільних потреб. Це питання вже понад десять років регулюється Законом України «Про внесення змін до розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель» [7] (остання його редакція регламентує так званий «мораторій» на продаж сільськогосподарських земель до 01.01.2017 р.).

Обмеження, спрямовані на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, викривлюють сам механізм формування приватної власності на земельну ділянку: «на папері» право власності існує, але застосування економічних механізмів у повному обсязі неможливе. Земля не може використовуватися як інструмент залучення кредитів та інвестицій у господарську діяльність її власника, оскільки не може бути об'єктом застави, а віддати під заставу право на оренду землі майже неможливо. Ця проблема може бути вирішена разом зі скасуванням мораторію, який безпосередньо залежить від прийняття законопроектів «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» та «Про ринок земель».

Водночас забезпечення розширеного відтворення природно-ресурсного потенціалу сільськогосподарських підприємств через механізм земельно-іпотечного кредитування неможливе без урахування еколого-економічних особливостей даного виробництва, вплив яких зумовлено специфікою вітчизняного сільського господарства. На нашу думку, серед основних галузевих еколого-економічних аспектів, що впливають на функціонування механізму відтворювальних процесів у сільському господарстві, необхідно виділити такі [1; 2; 5]:

- земля є головним засобом виробництва, що зумовлює недопущення вилучення її із сільськогосподарського обороту у зв'язку з обмеженістю;
- дотримання вимог зональних науково обґрунтованих систем землеробства, підвищення ґрунтової родючості, без яких неможливе розширене відтворення в сільському господарстві;
- засобами виробництва в галузі є рослини і тварини, які підлягають дії законів природного відтворення (через це прийняті інвестиційні рішення повинні враховувати вимоги екологічних законів в їх взаємодії, що притаманне тільки сільськогосподарському виробництву);
- істотний вплив на результати господарської діяльності і ефективність аграрного виробництва природно-кліматичних умов;
- сезонність виробництва визначає функціонування механізму відтворення інвестиційної діяльності, тривалість її циклів, розбіжність робочого періоду і періоду виробництва;
- попит на сільськогосподарську продукцію характеризується ціновою нееластичністю, яка виражається в тому, що навіть істотне зниження ціни на продукцію сільського господарства не провокує значного зростання попиту на неї.

Характеризуючи екологічні чинники, що впливають на розвиток земельно-іпотечних відносин в аграрній сфері, зазначимо, що в аграрному виробництві задіяні різні форми господарювання, при цьому не всі з них сприятливо впливають на навколишнє середовище. Водночас низка природних чинників знижує можливості для підтримки екологічної збалансованості, що робить внесок в актуальність розвитку земельно-іпотечних відносин. Серед цих чинників: порушення екологічно допустимого співвідношення площ ріллі; зниження природної родючості сільськогосподарських угідь унаслідок порушення науково обґрунтованих систем ведення землеробства; деградація та забруднення ґрунтів; відсутність механізмів зонування і, як наслідок, правова невизначеність регулювання землекористування; зростаюча парцеляція та розпорошеність сільськогосподарських угідь унаслідок паювання; відсутність землевпорядних робіт з раціоналізації землекористування та охорони земель.

Варто зазначити, що формування стабільного земельно-інвестиційного ринку ґрунтується на розвитку інституту іпотеки, що дозволяє регулювати великі інвестиційні потоки, кредитно-фінансові процеси, зручні для планування в довгостроковому варіанті «пасиви» і «активи» [5]. Основні напрями розвитку земельно-іпотечного кредитування в сільському господарстві України репрезентовані на рис. 1.



Рис. 1. Основні напрями розвитку земельно-іпотечного кредитування*.

*Джерело: сформовано автором.

При цьому дуже важливою є організація процесу взаємодії ринку іпотечного кредитування і ринку іпотечних цінних паперів, який ґрунтується на механізмах сек'юритизації іпотечних активів фінансових інститутів та рефінансування. Функції фінансового центру, який здійснює рефінансування земельно-іпотечних кредитів, що видаються банками, пропонуємо покласти на державне земельно-іпотечне агентство. Цим самим включається процес рефінансування системи і створюються умови для розвитку вторинного ринку іпотечного кредитування. Державне земельно-іпотечне агентство стає однією із системоутворюючих організацій ефективного функціонування механізму земельно-іпотечних відносин, концентруючи у своєму управлінні предмети застави банків. Цикл управління земельно-іпотечними відносинами можна зобразити такими основними етапами (рис. 2).

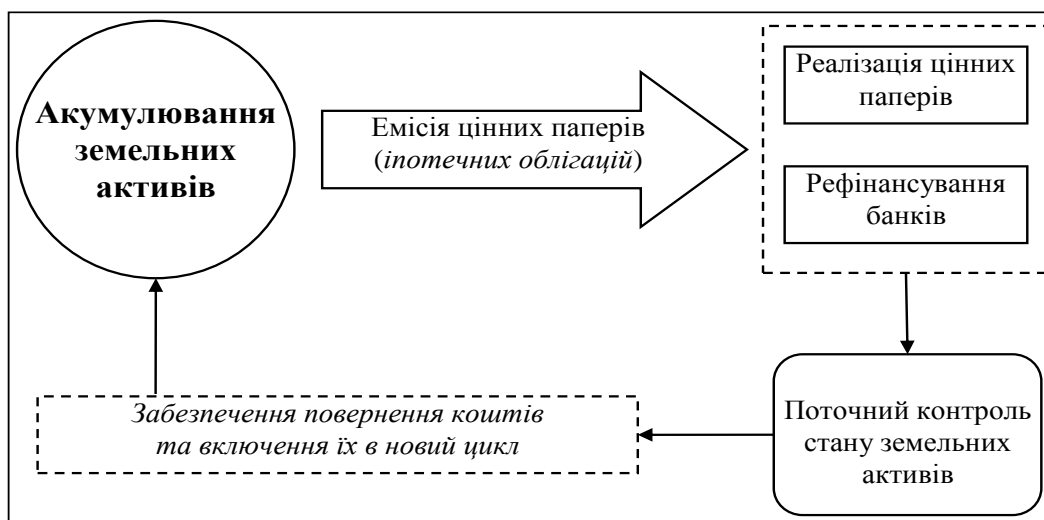


Рис. 2. Цикл і основні функції державного земельно-іпотечного агентства.*

*Джерело: сформовано автором на основі [1; 3; 8].

Характеризуючи організаційну структуру земельно-іпотечного агентства як форми забезпечення обороту земельних активів і, як результат, загального підвищення інвестиційної активності в сільському господарстві, цей інститут повинен виконувати специфічні функції. Найбільш загальною функцією і метою функціонування земельно-іпотечного агентства є забезпечення ефективного управління повним циклом розглянутого процесу – від передачі предмета застави у кредитні установи до зворотного викупу цінних паперів. Для більш наочного уявлення стратегічних інтересів учасників відносин в окресленій сфері, вся сукупність цих інтересів структурована (див. табл.).

Крім цього, забезпечення й прискорення обігу земельних активів у рамках земельно-іпотечного кредитування вимагає жорсткішого державного регулювання фінансових відносин у цій сфері. Таке регулювання, зокрема, має визначати [1; 3; 5]: ліміти обсягів, які перебувають у ринковому обігу заставних (вони не повинні

Таблиця

Стратегічні інтереси і завдання суб'єктів системи земельно-іпотечних відносин*

Суб'єкт	Стратегічні інтереси
Держава	<ul style="list-style-type: none"> – Підвищення інвестиційної привабливості; – підвищення податкових доходів бюджету; – забезпечення продовольчої та екологічної безпеки створенням умов для сталого функціонування аграрного сектору; – підвищення рівня зайнятості населення; – впорядкування відносин у сфері земельно-іпотечного кредитування.
Сільськогосподарські товаровиробники	<ul style="list-style-type: none"> – Досягнення високих фінансово-економічних показників (рентабельності, прибутку, зниження витрат тощо); – забезпечення розширеного відтворення природно-ресурсного потенціалу; – оптимальне вирішення проблем землеустрою та переведення земель у фінансовий актив, зміни інвестиційного статусу землі; – отримання додаткових інвестиційних ресурсів на тривалий період; – отримання державних гарантій на реалізацію кредитних зобов'язань.
Кредитні установи	<ul style="list-style-type: none"> – Зниження трансакційних витрат; – зниження ризиків неповернення земельно-іпотечних кредитів; – нівелювання ризиків зниження вартості предметів застави (землі); – оптимізація тимчасових і трудових витрат за рахунок делегування непрофільних повноважень спеціалізованим професійним установам.
Державне земельно-іпотечне агентство	<ul style="list-style-type: none"> – Отримання прибутку за рахунок надання послуг основним учасникам земельно-іпотечних відносин; – оптимізація відносин у сфері земельно-іпотечного кредитування за рахунок реалізації непрофільних функцій банків; – отримання синергетичних соціальних і економічних ефектів.

*Джерело: сформовано автором на основі [1; 3].

перевищувати загальної суми іпотечних позик); способи забезпечення переважного права власника заставних перед іншими кредиторами в разі фінансової неспроможності кредитної установи; враховувати резервний капітал заставних в

іпотечному реєстрі; визначати процедури оцінки застави в рамках земельно-іпотечного кредитування.

Висновки. Таким чином, можна зробити висновок, що, формуючи вітчизняну систему земельно-іпотечного кредитування, належить враховувати еколого-економічні особливості сільського господарства і орієнтуватися на комбінований підхід. З урахуванням визначених особливостей запропоновано модель функціонування системи земельно-іпотечного кредитування сільського господарства, що сприяє розширенню доступу всіх сільськогосподарських товаровиробників до кредитних ресурсів на основі вдосконалення організаційно-економічного механізму земельної іпотеки, особливістю якої є створення державного земельно-іпотечного агентства як спеціалізованого інституту з рефінансування кредитів.

Роль держави в розвитку земельної іпотеки в кредитуванні сільського господарства полягає в реалізації інструментів державної підтримки, ліцензійного і фінансового регулювання, наданні державних гарантій, правовому захисті всіх учасників іпотечного ринку, пільговому оподаткуванню тощо. При цьому першочерговим напрямом вирішення проблеми розвитку земельно-іпотечного кредитування сільського господарства є припинення дії мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, який безпосередньо залежить від прийняття законопроектів «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» та «Про ринок земель».

Бібліографічний список

1. Афанасьєва С. А. Механізм формування земельних активів як умови розвитку системи земельно-іпотечного кредитування / С. А. Афанасьєва // *Міжнародний сільськогосподарський журнал*. – 2015. – № 2. – С. 22–24.
2. Земельний кодекс України : Кодекс України № 898-15 в редакції від 07.05.2011 [Електронний ресурс] // Офіційний Веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/>.
3. Мартин О. М. Іпотечне кредитування як складова ринку сільськогосподарських земель в Україні / О. М. Мартин // *Фінансова система України : зб. наук. праць*. – Острог : Вид-во НУ "Острозька академія", 2008. – Вип. 10, ч. 2. – С. 222-227.
4. Ступень Р. Інституційні умови землеволодіння та землекористування у розвитку іпотечного кредитування / Р. Ступень // *Вісник Львівського національного аграрного університету : економіка АПК*. – 2014. – № 21(2). – С. 81–85.
5. Чередникова А. О. Организационно-экономический механизм развития земельно-ипотечного кредитования сельскохозяйственных предприятий : монография / А. О. Чередникова. – Воронеж : Воронежский ЦНТИ – филиал ФГУ «РЭА» Минэнерго России, 2011. – 299 с.
6. Шкуратов О. І. Роль земельної іпотеки в кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників / О. І. Шкуратов // *Економіст*. – 2011. – № 10. – С. 12–13.
7. Про внесення змін до розділу Х "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/767-19>.
8. Про іпотеку : Закон України № 898-15 у редакції від 06.11.2016 р. [Електронний ресурс] // Офіційний Веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/>.

Ступень Р., Ступень О. Еколого-економічні особливості розвитку земельної іпотеки в кредитуванні сільського господарства

У статті визначено економічну сутність і роль земельно-іпотечного кредитування у відтворювальному процесі сільськогосподарського виробництва. Розглянуто проблемні еколого-економічні аспекти застосування земельної іпотеки у вітчизняному сільському господарстві. Систематизовано перспективні напрями розвитку земельно-іпотечного кредитування в сільському господарстві України, відмінною рисою яких є створення державного земельно-іпотечного агентства. Обґрунтовано механізми реалізації напрямів і заходів щодо розвитку земельної іпотеки в сільському господарстві.

Ключові слова: земельна іпотека, земельно-іпотечне кредитування, розвиток, сільське господарство, землекористування, відтворення, еколого-економічні засади.

Stupen R., Stupen O. Ecological and economic characteristics of land mortgage development in lending to agriculture

This paper deals with economic nature and role of land and mortgage lending in the reproduction process of agricultural production. The author gives problematic ecological and economic aspects of land mortgage application in domestic agriculture. The author systematizes promising areas in development of land and mortgage lending in the agricultural sector of Ukraine, the hallmark of which is the creation of the state land mortgage agency. The author substantiates mechanisms for implementing directions and measures to develop land mortgage in agriculture.

Key words: land mortgage, land and mortgage lending, development, agriculture, land use, reproduction, ecological and economic principles.

Ступень Р., Ступень О. Эколого-экономические особенности развития земельной ипотеки в кредитовании сельского хозяйства

В статье определены экономическая сущность и роль земельно-ипотечного кредитования в воспроизводственном процессе сельскохозяйственного производства. Рассмотрены проблемные эколого-экономические аспекты применения земельной ипотеки в отечественном сельском хозяйстве. Систематизированы перспективные направления развития земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве Украины, отличительной чертой которых является создание государственного земельно-ипотечного агентства. Обоснованы механизмы реализации направлений и мероприятий по развитию земельной ипотеки в сельском хозяйстве.

Ключевые слова: земельная ипотека, земельно-ипотечное кредитование, развитие, сельское хозяйство, землепользование, воспроизводство, эколого-экономические основы.