

## РОЗДІЛ 5

# ЕКОНОМІКА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ ТА ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

УДК 332.72

Леось О. Ю.  
Романюта В. С.

Донецький державний університет управління

### ПОТЕНЦІАЛ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В АГРАРНОМУ ВИРОБНИЦТВІ

У статті визначено особливості земельної іпотеки в аграрному виробництві. Визначено правову базу іпотечного кредитування. Досліджено пріоритети розвитку земельної іпотеки. Наведено чинники, які прискорять процес створення прозорого ринку землі. Проведено аналіз перешкод, що існують на шляху розвитку інституту земельної іпотеки. Визначено переваги активного розвитку земельно-іпотечних відносин. Зроблено висновки та надано пропозиції щодо розвитку іпотечного кредитування аграрного виробництва.

**Ключові слова:** іпотечне кредитування, земля, землі сільськогосподарського призначення, застава, забезпечення, землевласник, капітал, ринок землі.

**Постановка проблеми.** Процес формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є довготривалим. Формування засад функціонування земельного ринку на теренах України розпочато 25 жовтня 2001 р. з прийняття Верховною Радою і підписанням Президентом України нового Земельного кодексу. Саме прийняття цього законодавчого документа знаменує утвердження власності на землю та визначає, що земля може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Цей правовий акт є базою регулювання земельних відносин у ринковому середовищі.

Формування та функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення має на меті надання народу права власності на землю як капітал, який можна використовувати як заставу під час отримання кредитних коштів, також використовувати землю для створення додаткового капіталу (здавати в оренду, використовувати як виробничий ресурс у сільськогосподарському виробництві) тощо. Перспектива розвитку кредитних відносин пов'язана з підвищенням ефективності використання заставного забезпечення. Одним із таких напрямів є розвиток земельно-іпотечного кредитування.

Актуальність розвитку іпотечного кредитування сільськогосподарського сектору в Україні полягає у тому, що іпотечний ринок займає одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стабільного розвитку економіки. Іпотека повинна стати одним із визначальних чинників підвищення якості та ефективності сільськогосподарського сектору економіки, що розширить можливості підприємницького самовизначення підприємців, які працюють в аграрній сфері, та дасть їм право реально отримати кредит на ведення свого господарства.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Окремі аспекти щодо питання розвитку іпотечного кредитування в Україні висвітлено в працях таких науковців, як: В.Я. Амбросов, Т.Г. Мареніч [3], В.П. Гмиря [5], Р.Я. Корінець, Л.О. Швецова [7], В. Носік [10], Р.П. Саблук, А.В. Войтюк [12], І. Чапко [13] та ін.

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Однак у межах питань застави земель сільськогосподарського призначення та земельного іпотечного кредитування ще залишається чимало невирішених проблем, що і зумовлює необхідність даного дослідження.

**Мета статті.** Головною метою цієї статті виступає дослідження особливостей іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників, визначення пріоритетів розвитку іпотечного кредитування аграрного виробництва, аналіз переваг та перешкод, що існують на шляху розвитку інституту земельної іпотеки.

**Виклад основного матеріалу.** Право вільної купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення означає, що земля може давати дохід як об'єкт власності. Земля стає важливою матеріальною і вартісною частиною основного капіталу власника. Разом із тим заборона власникам земельних часток (паїв) продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки стримує розвиток і вдосконалення земельних відносин, перешкоджає вільній конкуренції, інвестиціям та має негативний вплив на доступ до фінансових ресурсів. Оскільки земля не знаходиться у власності, вона не може бути використана як застава. Відміна мораторію на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення призведе до активізації кредитування аграрного сегменту.

На необхідності розвитку земельного ринку та іпотечного кредитування наголошувалось ще у посланні Президента України до Верховної Ради України «Європейський вибір. Концептуальні засади стратегії економічного та соціального розвитку України на 2012-2021 роки». В ньому було визначено, що у наступному десятиріччі необхідно завершити земельну реформу, здійснити на цій основі докорінну перебудову економічних та фінансово-кредитних відносин на селі. Ця робота полягає в утвердженні повноцінного ринку землі, сучасних земельно-орендних та іпотечних відносин, запровадженні економічних стимулів раціонального використання та охорони земель [11].

Однак здійснювані перетворення в аграрній сфері протягом останніх десятиліть супрово-

джувалися підвищенням ефективності функціонування сільськогосподарських підприємств. Це пов'язано передусім із відсутністю припливу капіталу в аграрний сектор, включаючи іпотечне кредитування. Ця ситуація ускладнюється через неоформленість прав на земельні ділянки та невідповідність банківської системи до активного запровадження земельної іпотеки. Через неналежне оформлення прав на земельні ділянки операції з ними пов'язані з великим ризиком або зовсім неможливі.

Відсутність ліквідного забезпечення кредитів для більшості сільськогосподарських товаровиробників є одним з основних бар'єрів на шляху інвестицій у цей сектор економіки. У зв'язку з відсутністю власних джерел фінансування у сільськогосподарських підприємств реальним чинником залучення інвестицій у сільське господарство стає банківський кредит. Водночас багато підприємств мають землю, але в них відсутнє майнове забезпечення у кредитних операціях [3].

Під земельною іпотекою в аграрному виробництві слід розуміти вид забезпечення виконання зобов'язання сільськогосподарськими угіддями (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) та майновими правами на них (право оренди та емфітевзис). Сутність земельної іпотеки як економічної категорії в аграрному виробництві полягає у тому, що, з одного боку, сільськогосподарські товаровиробники за допомогою застави земельної власності акумулюють додаткові фінансові ресурси, а з іншого – земельна іпотека в сучасних умовах – це засіб еколого-економічного стимулювання раціонального використання та охорони земельних ресурсів [8].

Іпотечний кредит має низку переваг. По-перше, він дає змогу підприємцям збільшувати розмір продуктивного капіталу, зокрема землевласникам фінансувати купівлю додаткових ділянок землі, дає можливість придбавати машини, устаткування та інші засоби виробництва, тобто сприяє розвитку та зміцненню ринкових відносин. По-друге, це довгостроковий вид кредитування. Під заставу кредит видається, як правило, на строк п'ять-сім років і більше. І головне, для іпотечного кредитування, крім довгостроковості, є характерним залишення заставного майна в руках боржника, який продовжує його експлуатувати. Іпотечний кредит передбачає наявність у позичальника приватної власності, перш за все на землю.

Перебуваючи у заставі та залишаючись власністю позичальника, земля приносить йому вигоду, тому заставодавець буде докладати максимум зусиль для уникнення власного банкрутства, у результаті якого предмет застави – земля – стане власністю кредитора.

Банки, які надають кредити аграрному сектору, несуть значні інвестиційні та кредитні ризики. Вони насамперед пов'язані з ризиком застави, виробничим ризиком. Заставою в аграрному секторі може виступати майбутній урожай або матеріально-технічна база (основні засоби, які задіяні у виробничому процесі). Ризик даної застави пов'язаний із ризиком зниження ліквідності. Враховуючи сезонність виробництва та природно-кліматичні умови, реалізація майбутнього врожаю може не забезпечити необхідну суму для повернення позикових коштів, що може бути пов'язано з низькою закупівельною ціною продукції аграрного сектору. Основні засоби, які задіяні в аграрному виробництві, мають велику зношеність, що, своєю чергою, не дає змоги вико-

ристовувати їх як заставу. Виробничий ризик в аграрному секторі передусім пов'язаний із вирощуванням аграрної продукції. У даному разі ризик виникає з неотриманням тих обсягів урожаю, які були заплановані [6].

Якщо ж заставою виступає земля, то ризики можливих утрат повністю чи частково (знищено стихією лише частину врожаю) переносяться з кредитора (заставоутримувача) на позичальника (заставодавця). Використання землі як предмету застави суттєво підвищує ймовірність отримання кредиту, суму кредиту зі зростанням вартості застави з існуючих банківських відсотків, та й сам позичковий відсоток переважно є суттєво нижчим. Це пояснюється специфічністю землі як товару, який неможливо викрасти чи приховати, складно пошкодити її, а це чи не найголовніше, цей товар має практично стабільну вартість. Звичайно, коливання на ринку землі завжди існують, однак відхилення від сталої ціни, як правило, невеликі [4].

Ціна землі визначатиметься ринком, однак для соціального захисту власників землі та з інших об'єктивних причин можливе встановлення мінімальної ціни (як, наприклад, у столиці України). Цей захід може супроводжуватися й іншими інструментами державної підтримки (регулювання), наприклад акумулюванням суми державного мита від операцій із земельною іпотекою у місцевому бюджеті з подальшим використанням на фінансуванням об'єктів соціальної сфери на селі тощо [13].

Як зазначають експерти, існує ризик, що у процесі розвитку механізму іпотечного кредитування, фізичні особи, що є власниками дрібних ділянок, братимуть кредити для вирішення особистих фінансових проблем, а не інвестицій. Під невеликі наділи селян кредитні ресурси банків також будуть надто обмеженими для того, щоб використовувати їх на нові технології чи купівлю техніки [9]. У такому разі вбачається за необхідне прослідкувати цільове використання кредитних коштів.

Однією з перешкод активного розвитку земельно-іпотечних відносин є те, що у ринкових умовах законодавче закріплення цільового призначення земельних ділянок як однієї з головних умов приватизації, використання і розпорядження землею стримує вільний ринковий обіг земельних ділянок, а також знижує ліквідність заставлених земельних ділянок, адже банки не уповноважені законом самостійно змінювати цільове призначення заставлених земельних ділянок. Так, наприклад, заставлена земельна ділянка, що була приватизована для ведення особистого підсобного господарства, не може бути відчужена банком для задоволення кредитних зобов'язань заставодавця суб'єктам підприємницької діяльності з метою спорудження АЗС, цеху, майстерні, переробного заводу та інших інвестиційно привабливих об'єктів. Зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється сільськими, селищними, міськими радами чи відповідними державними органами у сфері навколишнього природного середовища [10].

Незважаючи на це, розвиток іпотечного кредитування аграрного виробництва є пріоритетним напрямом інвестування у сільське господарство та стратегічним напрямом розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення (рис. 1).

Роботу з налагодження земельно-іпотечного кредитування може бути успішно проведено за активної участі владних структур регіонів і філій

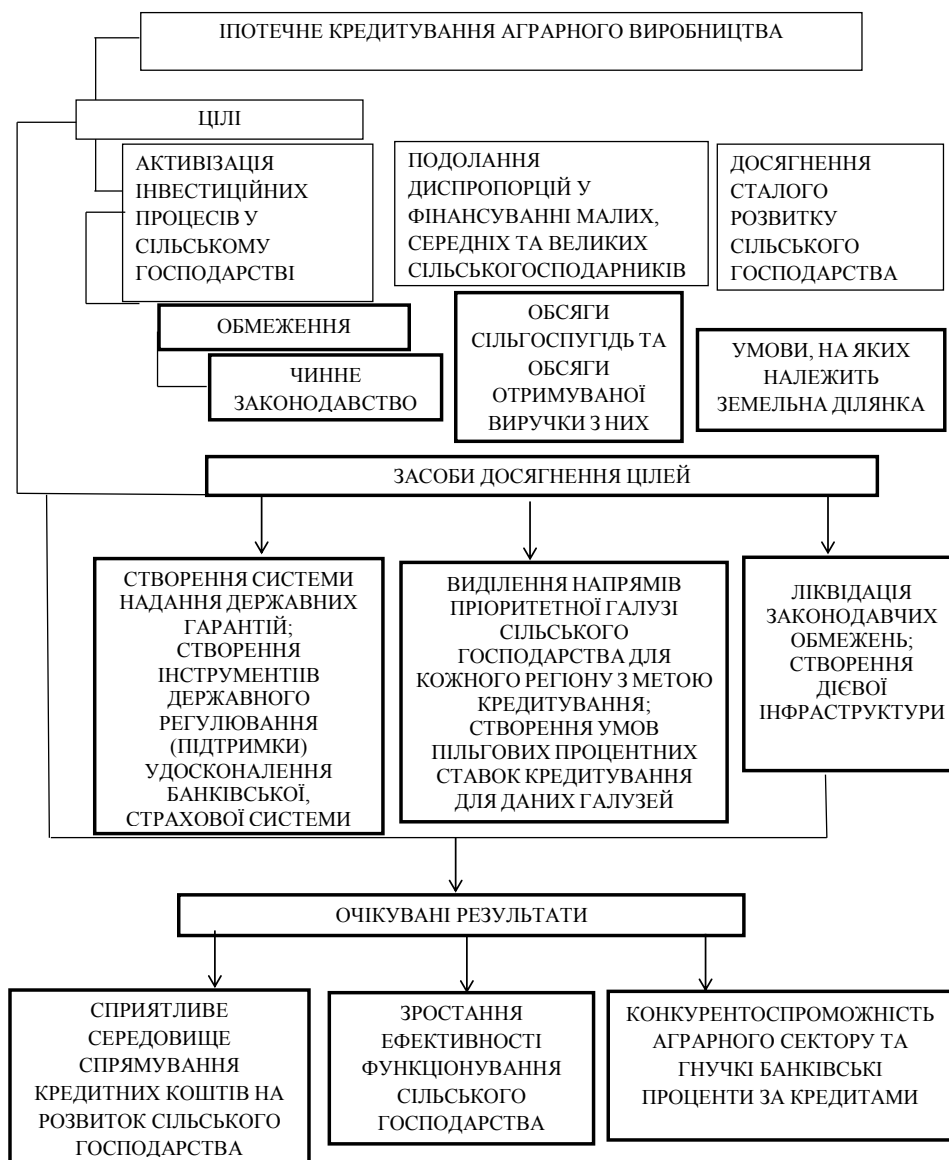


Рис. 1. Перспективи розвитку іпотечного кредитування

Джерело: сформовано на основі [3]

банків. Послугами іпотечного кредитування повинні користуватися всі форми сільськогосподарських підприємств та фермерські господарства.

При цьому іпотечні кредити для цих форм господарювання можуть мати тільки один вид застави – земельні ділянки у власності або права оренди на них [3]. За переходу права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи в разі продажу, дарування, обміну договір оренди зберігається на раніше визначених умовах. У зв'язку із цим заслуговує на увагу використання права оренди, яке належить орендареві, що орендує землю.

05 липня 2012 р. набув чинності Закон України № 5059-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню», яким внесено зміни до низки нормативно-правових актів, зокрема до Земельного кодексу, Закону України «Про оренду землі» та передбачається, що право на оренду земельної ділянки приватної власності за згодою орендодавця може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу. Варто зазначити, що строк договору

відчуження права оренди землі не може перевищувати строку, визначеного первісним договором оренди землі. Крім того, у разі припинення первісного договору оренди чинність договору відчуження права оренди земельної ділянки також припиняється [2].

Однак, оскільки в разі припинення первісного договору оренди чинність договору відчуження права оренди земельної ділянки також припиняється, то виникає вірогідність того, що договір оренди між орендарем і орендодавцем буде розірвано в достроковому порядку. У цьому разі підвищується ризик забезпечення такої застави. Це, своєю чергою, може впливати на відсоткові ставки за пропонованими банківськими продуктами.

Згідно зі ст. 32 Закону України «Про оренду землі», на вимогу однієї зі сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених ст. ст. 24 і 25 Закону України «Про оренду землі» та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також

на підставах, визначених Земельним кодексом та іншими законами України.

Підставами для дострокового розірвання договору оренди землі можуть бути: якщо ініціатором виступає власник земельної ділянки (орендодавець) – нецільове використання земельної ділянки, несплата орендної плати, екологічна шкода ділянці від діяльності орендаря, її забруднення та забур'янення тощо; якщо ініціатором виступає орендар – створення перешкод орендареві у користуванні земельною ділянкою тощо [1].

До бар'єрів розвитку іпотечного кредитування можна віднести:

1) нерозвинене або недостовірне бізнес-планування (адже обов'язковою умовою є наявність у позичальника бізнес-плану інвестиційного проекту);

2) обмежену заставну базу;

3) відсутність знань у банків стосовно специфіки роботи малих та середніх виробників. Специфіка агробізнесу вимагає додаткових витрат на розбудову експертних знань у сільському кредитуванні. Наприклад, працівників потрібно належним чином навчити користуванню інструментарієм управління ризиками;

4) занадто складні та задовгі процедури прийняття конкретного рішення тощо.

Створення системи земельно-іпотечного кредитування повинно поєднуватися з реальним моніторингом стану земельних ділянок, які знаходяться в заставі. Такий моніторинг може здійснюватися банками або за їхньою згодою – землевпорядними організаціями. В Україні повинні послідовно формуватися локальні земельні ринки зі своєю інфраструктурою, складом угідь, системою цін, збалансованим попитом і пропозицією, переліком покупців та продавців, системою регулювання, що передбачає обмеження й стимулювання [3].

**Висновки і пропозиції.** Отже, розвиток іпотечного кредитування аграрного виробництва має великі перспективи, які полягають у підвищенні ефективності обробітку земельних ділянок, активізації процесу інвестування в галузь сільського господарства, залученні нової техніки та нових технологій обробітку земельних ділянок за рахунок запозичених коштів. Усе це матиме сприят-

ливий вплив на розвиток економіки у цілому та галузі зокрема. Для того щоб механізм іпотечного кредитування в аграрному секторі запрацював, необхідно вжити організаційні заходи стосовно земельного ринку: створити сприятливі умови для надходження капіталу сільськогосподарських підприємств; упровадити ефективну систему вивчення попиту та пропозиції, забезпечити розвиток менеджменту і маркетингу на ринку землі; створити механізм забезпечення правових гарантій звернення стягнення на землі; вдосконалити оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення в ринкових умовах господарювання тощо.

Врахування всіх цих чинників прискорить процес створення прозорого ринку землі, що, своєю чергою, дасть поштовх до застосування іпотечного кредитування в аграрному секторі для залучення додаткових фінансових ресурсів.

Отже, розвиток іпотечного кредитування аграрного виробництва має великі перспективи, які полягають у підвищенні ефективності обробітку земельних ділянок, активізації процесу інвестування в галузь сільського господарства, залученні нової техніки та нових технологій обробітку земельних ділянок за рахунок запозичених коштів. Усе це матиме сприятливий вплив на розвиток економіки у цілому та галузі зокрема. Для того щоб механізм іпотечного кредитування в аграрному секторі запрацював, необхідно вжити організаційні заходи стосовно земельного ринку: створити сприятливі умови для надходження капіталу сільськогосподарських підприємств; упровадити ефективну систему вивчення попиту та пропозиції, забезпечити розвиток менеджменту і маркетингу на ринку землі; створити механізм забезпечення правових гарантій звернення стягнення на землі; вдосконалити оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення в ринкових умовах господарювання тощо.

Урахування всіх цих чинників прискорить процес створення прозорого ринку землі, що, своєю чергою, дасть поштовх до застосування іпотечного кредитування в аграрному секторі для залучення додаткових фінансових ресурсів.

#### Список використаних джерел:

1. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46–47. Ст. 280.
2. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» від 05.07.2012. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 25. Ст. 251.
3. Амбросов В.Я., Маренич Т.Г. Розвиток земельного ринку та іпотечне кредитування. *Економіка АПК*. 2010. № 9. С. 104–108.
4. Аслаян Г. Проблемні питання кредитування сільськогосподарського виробництва в Україні. *Парламент*. 2005. № 3. С. 8–23.
5. Гмиря В.П. Кредитний механізм фінансової підтримки аграрного виробництва України. *Фінансовий простір*. 2013. № 2. С. 85–93.
6. Дмитренко М.Г. Роль банківського інвестиційного кредиту у фінансуванні аграрного сектору Черкаської області. *Вісник Сумського національного аграрного університету*. 2017. № 1. С. 38–43.
7. Корінець Р.Я., Швецова Л.О. Аспекти становлення та розвитку іпотеки земель сільськогосподарського призначення. URL : [www.icr.org.ua/files/254\\_kor\\_nets\\_wvetsova.doc](http://www.icr.org.ua/files/254_kor_nets_wvetsova.doc) (дата звернення: 10.03.2019).
8. Левченко Н.М. Світова практика державного регулювання іпотеки земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми державного управління*. 2018. № 3. С. 149–154.
9. Мельник М. Вплив земельної реформи на агросектор. *Економічна правда*. 2012. URL : <http://www.epravda.com.ua/columns/2012/04/9/321115/> (дата звернення: 05.03.2019).
10. Носик В. Проблеми формування правового інституту іпотеки землі в Україні. *Українське комерційне право*. 2002. № 2. С. 31–38.
11. Петренко П.Д. Подальший розвиток законодавчого забезпечення земельної реформи у зв'язку з прийняттям нового Земельного кодексу України. URL : <http://www.minjust.gov.ua/3138> (дата звернення: 22.02.2019).
12. Саблук Р.П. Іпотечне кредитування як один із засобів фінансування діяльності малих агроформувань. *Облік і фінанси АПК*. 2010. № 3. С. 151–155.
13. Чапко І. Розвиток іпотеки в Україні, формування аграрного сегменту. URL : [http://www.undp.org.ua/agro/pub/ua/P2004\\_01\\_052\\_04.pdf](http://www.undp.org.ua/agro/pub/ua/P2004_01_052_04.pdf) (дата звернення: 26.02.2019).

**Леось О. Ю.**  
**Романюта В. С.**

Донецкий государственный университет управления

## ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В АГРАРНОМ ПРОИЗВОДСТВЕ

### Резюме

В статье определены особенности земельной ипотеки в аграрном производстве. Определена правовая база ипотечного кредитования. Исследованы приоритеты развития земельной ипотеки. Приведены факторы, которые ускоряют процесс создания прозрачного рынка земли. Проведен анализ препятствий, существующих на пути развития института земельной ипотеки. Определены преимущества активного развития земельно-ипотечных отношений. Сделаны выводы и даны предложения по развитию ипотечного кредитования аграрного производства.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, земля, земли сельскохозяйственного назначения, залог, обеспечение, землевладелец, капитал, рынок земли.

**Leos O. Y.**  
**Romanyuta V. S.**

Donetsk State University of Management

## THE POTENTIAL OF THE DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN AGRICULTURAL PRODUCTION

### Summary

The article defines the features of land mortgage in agricultural production. During the work, the legal basis for mortgage lending was determined. The priorities for land mortgage development were examined. The article presents factors that will speed up the process of creating a transparent land market. An analysis of the obstacles to the development of the land mortgage institute was also carried out. There were certain advantages to the active development of land-mortgage relations. At the end of the work, conclusions were drawn and proposals were made for the development of mortgage lending for agricultural production.

**Keywords:** mortgage loans, land, agricultural land, mortgage, security, landowner, capital, land market.