

УДК 332.77 : 336.648

ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В СИСТЕМІ ФІНАНСУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Н.І. Паляничко

*кандидат економічних наук, старший науковий співробітник
завідувач відділу прогнозування бюджетних програм
та фінансового забезпечення*

Апарат президії Національної академії аграрних наук України

Удосконалено сутнісно-змістовну основу поняття «земельно-іпотечне кредитування» як інструменту фінансування шляхом надання довгострокового кредиту в грошовій формі під заставу землі для забезпечення зобов'язань перед кредитором за дотримання умов повернення, терміновості і платності. Розглянуто організаційну структуру системи земельно-іпотечного кредитування. Визначено особливості та напрями розвитку земельно-іпотечного кредитування в системі фінансування землекористування.

Ключові слова: *земельно-іпотечне кредитування, фінансування, земельні ресурси, активи, землекористування, іпотека.*

.....

Земельні ресурси завжди відігравали провідну роль у суспільному розвитку суспільства, тому характер і масштаби земельних трансформацій слід розглядати як один із вирішальних чинників, що визначають темпи і ефективність розвитку національної економіки, становлення ринкових відносин. Проте, в умовах економічної кризи важливим питанням залишається пошук фінансових ресурсів для інвестування у сферу землекористування. У розв'язанні цієї фундаментальної проблеми, на нашу думку, важлива роль має належати земельно-іпотечному кредитуванню. Світовий досвід свідчить, що інститут земельно-іпотечного кредитування є прикладом своєрідної платформи для формування і функціонування механізму кредитування реального сектора економіки і одним з найефективніших інструментів інвестиційних вкладень, що забезпечують розвиток різних галузей національного господарства.

Нині проблеми розвитку земельно-іпотечного кредитування торкаються багатьох питань фінансово-кредитних відносин. Зокрема, значний внесок у дослідження науково-прикладних засад розвитку іпотечного кредитування та іпотечного ринку зробили відомі вітчизняні вчені О. Бажанов, М. Геєнко, О. Євтух, В. Костюк, К. Паливода, В. Савич, А. Тіней та ін. Серед робіт, присвячених становленню земельно-іпотечного кредитування в Україні та формуванню системи кредитування під заставу земель в умовах ринкової економіки, варто відмітити наукові праці В. Амбросова, М. Дем'яненка, Г. Калетніка, О. Кіреєва, П. Саблука, М. Ступеня, М. Федорова, А. Чупіса та інших. Поряд

із тим питання розробки відповідної українським реаліям системи земельно-іпотечного кредитування з метою фінансування сфери землекористування лишається недостатньо висвітленим.

Метою дослідження є обґрунтування науково-прикладних аспектів розвитку земельно-іпотечного кредитування в системі фінансування землекористування.

Нині у вітчизняному секторі економіки починає формуватись система іпотечного кредитування, яка передбачає існування тісних зв'язків та взаємодій між її елементами і повну збалансованість відповідних параметрів. Згідно із Законом України «Про іпотеку», іпотека трактується як вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника [2]. Втім, таке доволі влучне визначення цього поняття не є повним, оскільки іпотека передбачає не тільки заставу майна, а є складною правовою системою. Ключовою властивістю іпотечного кредитування як інструменту є гарантійні зобов'язання, що проявляються через право кредитора у разі невиконання зобов'язань позичальником розпорядитися на свій розсуд заставною нерухомістю.

Загалом, система іпотечного кредитування є сукупністю фінансового-кредитних відносин, виконання зобов'язань за якими забезпечується саме іпотека, а також інфраструктурою, яка

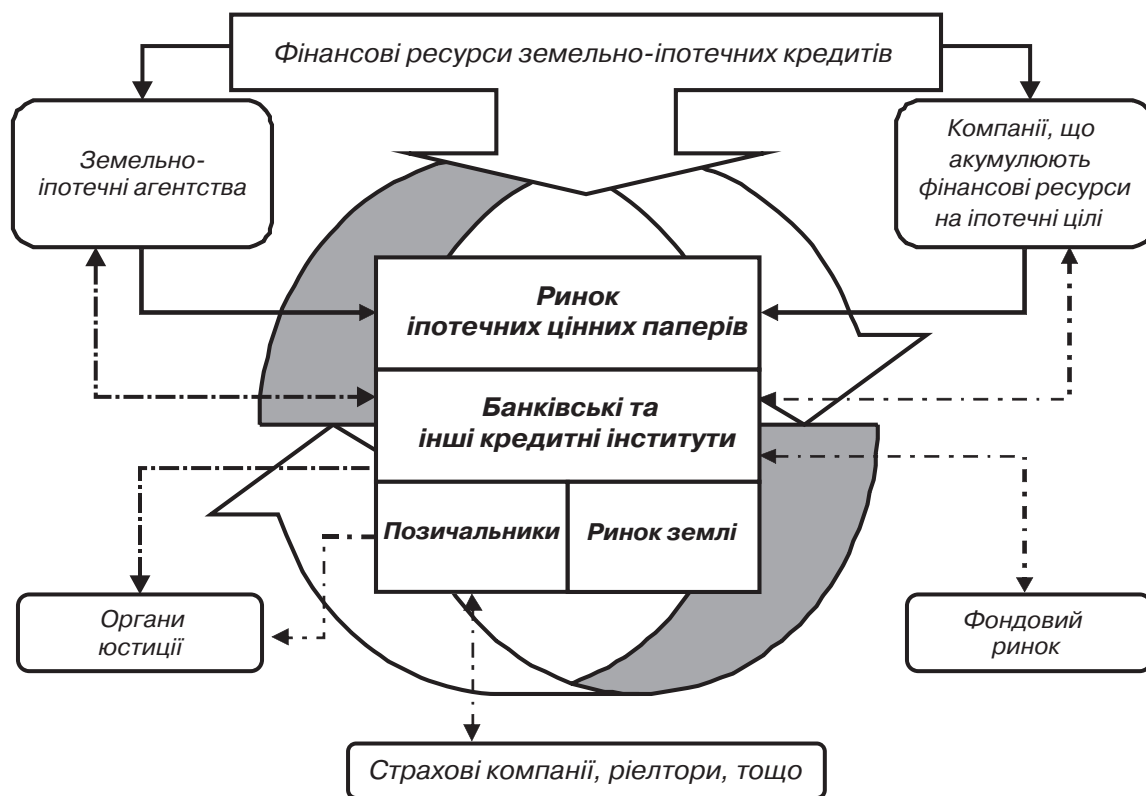


Рис. 1. Організаційна структура системи земельно-іпотечного кредитування
 Джерело: сформовано автором на основі [6].

забезпечує реалізацію цих відносин. З огляду на особливості земельно-іпотечного кредитування, необхідно відзначити існування таких його умов: нормативно-правове забезпечення, наявність земельної ділянки в заставу, наявність ринку землі, визначення відповідної ринкової ціни землі. Крім того, необхідним є наявність вільних грошових коштів у кредитора та потреба у цих коштах з боку позичальника (рис. 1).

Особливість земельної іпотеки полягає в тому, що іпотекодержатель (кредитор) може продати земельний актив або право його оренди як заставу позики, що є гарантією іпотекодавця і його володінням переважним щодо інших кредиторів правом на отримання доходу від такого продажу [4].

Для вітчизняної економіки земельно-іпотечний кредит може стати чинником економічного зростання. Крім того, він є ефективним засобом трансформації земельних ресурсів у фінансові активи, що також сприяє економічному розвитку. Економічна сутність земельно-іпотечного кредитування визначається як механізм, що дає змогу знівелювати протиріччя між планами виробництва суб'єктів господарювання і наявними у них грошовими ресур-

сами, поточними доходами і заощадженнями. Тому існуючий дисбаланс між поточними доходами і потребою в грошових ресурсах у сфері землекористування виводить розвиток іпотечного кредитування в розряд доволі актуальних питань.

Отже, земельно-іпотечне кредитування можна розглядати як інструмент фінансування шляхом надання довгострокового кредиту в грошовій формі під заставу землі для забезпечення зобов'язань перед кредитором для дотримання умов повернення, терміновості і платності. На відміну від існуючих визначень, земельно-іпотечне кредитування розглядається як найважливіша передумова інвестиційних вкладень у сферу землекористування та більш досконалий і перспективний механізм кредитування.

Зважаючи на беззаперечну роль земельної іпотеки в системі іпотечного кредитування реального сектора економіки (у т.ч. і сфери землекористування), умовно можна виділити такі її функції: відтворювальна, стимулююча, забезпечувальна, контрольна (рис. 2).

Прояв відтворювальної функції іпотеки відображається в тому, що земля, яка перебуває під заставою, не вилучається з господарського обігу за умови відповідного виконання

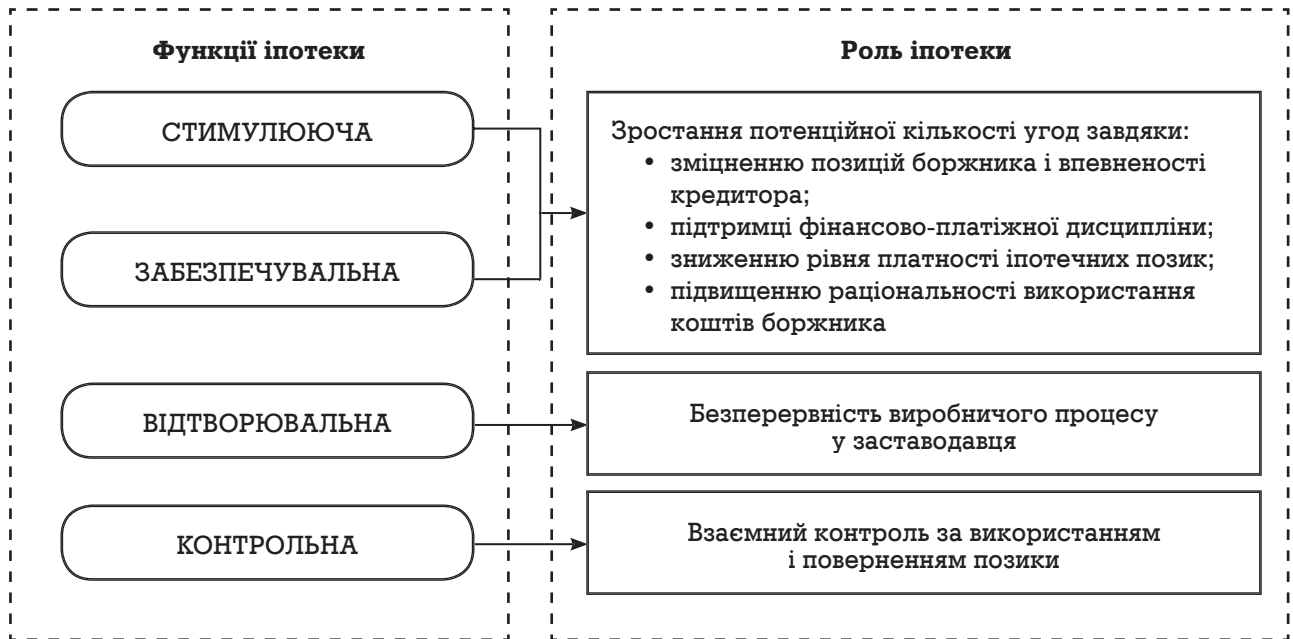


Рис. 2. Функції земельної іпотеки в системі іпотечного кредитування

Джерело: авторська розробка.

власних зобов'язань з боку боржника і до того ж не порушується його діяльність як суб'єкта господарювання.

Неоднозначним є вираження стимулюючої функції земельної іпотеки. Вона є ефективним інструментом щодо дотримання зобов'язань, підвищує зацікавленість кредитора у нових угодах з позичальником. Але незважаючи на те, що іпотека значною мірою збільшує ймовірність втрати майна суб'єктом господарювання, вона є і додатковим мотивом до оптимального та ефективного ведення власної фінансово-економічної діяльності для забезпечення вчасної виплати своїх зобов'язань. У разі якщо позичальник не виконує взятих на себе зобов'язань, проявляється дія забезпечувальної функції іпотеки.

Контрольна функція земельно-іпотечного кредиту перебуває двосторонній нагляд за використанням і поверненням позики як з боку кредитора, так і боржника. Він є складовою механізмом з управління земельно-іпотечним кредитуванням. Жоден суб'єкт господарювання не повинен ігнорувати кредитний контроль. Ефективне кредитне управління може бути забезпечене симбіозом роботи контролю за кредитами та націленістю суб'єктів господарювання на надання або отримання вигоди від позики.

З іншого боку, іпотека значно підвищує ризик втрати найціннішого майна суб'єктом господарювання і тим самим стимулює його до більш раціонального ведення своєї фінансово-господарської діяльності з метою забезпечення своєчасності розрахунків за іпотечним

зобов'язанням. У разі невиконання своїх зобов'язань боржником і звернення до стягнення закладеної земельної ділянки іпотека виконує забезпечувальну функцію [8, с. 27].

Дослідження вказаних питань неможливе без розгляду земельно-іпотечного кредитування як системи відносин. Зробити це можна за використання методології системного підходу як напряму наукового пізнання і практики, в основі якого лежить дослідження об'єкта як системи. Реалізація системного підходу до розвитку системи земельно-іпотечного кредитування передбачає розв'язання певних теоретичних питань, найважливішими з яких є: розробка теоретичних основ удосконалення інструментів і методів розвитку системи земельно-іпотечного кредитування; формування моделі системно-синергетичного середовища системи земельно-іпотечного кредитування, функціонування якої забезпечується через складові інформаційного, техніко-технологічного та організаційно-економічного забезпечення.

Крім того, визначені основні елементи повинні бути взаємопов'язані з інтересами різних землекористувачів у рамках організаційної структури системи земельно-іпотечного кредитування (рис. 3). Така структура, на нашу думку, має включати три основні блоки: інституціональний, функціональний та регулюючий.

Отже, система земельно-іпотечного кредитування є сукупністю механізмів реалізації особливої форми кредитних відносин, що перебувають у взаємозв'язку між собою і утворю-

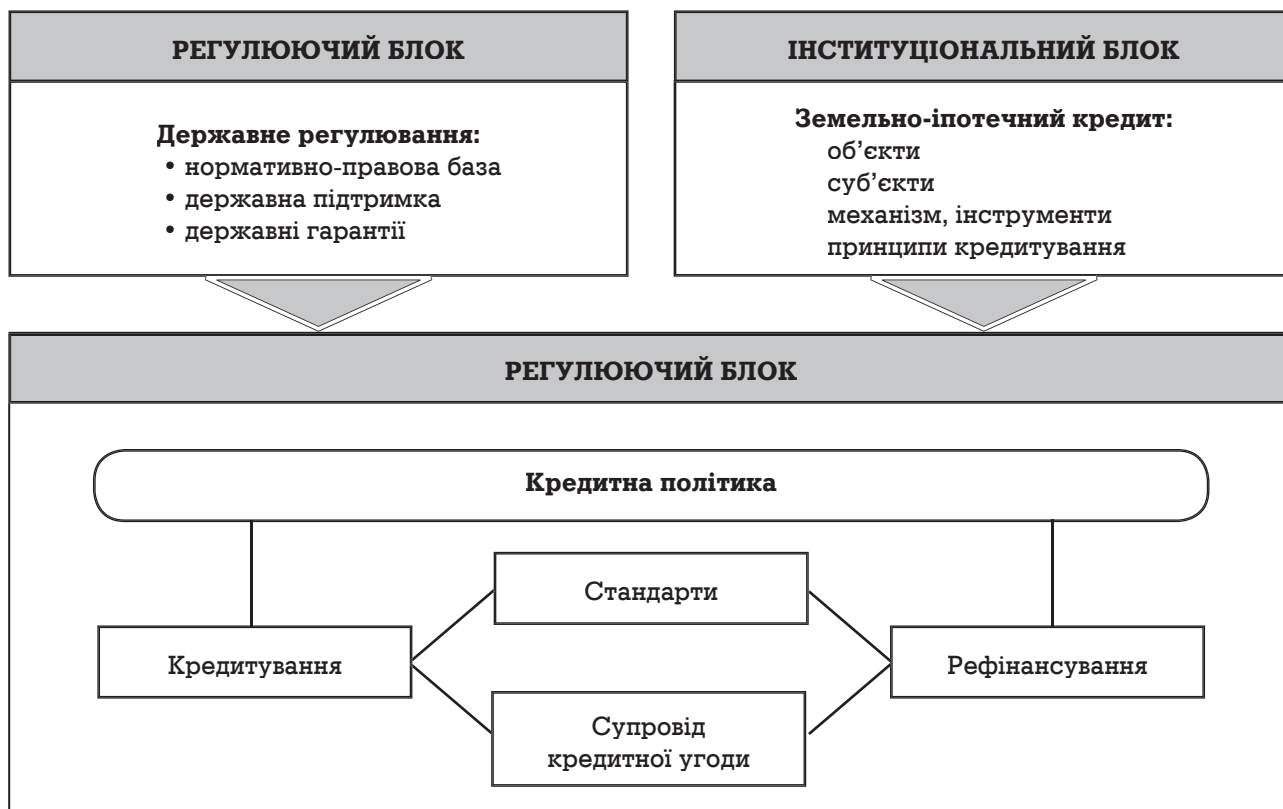


Рис. 3. Структурно-логічна схема системи земельно-іпотечного кредитування
 Джерело: сформовано автором на основі [3; 5; 7].

ють певну цілісність, яка забезпечує передачу фінансових ресурсів на іпотечному ринку від кредиторів до позичальників під заставу землі з активною участю інфраструктурних елементів. Важлива ознака земельної іпотеки проявляється в тому, що вона стає цілісною підсистемою фінансового ринку, що дає змогу завдяки інструментам іпотечного кредитування залучати необхідні довгострокові кредити шляхом застави земельних активів. Тому, одним із завдань системи земельно-іпотечного кредитування є забезпечення суб'єктів підприємництва доступними довгостроковими позабюджетними фінансовими ресурсами на основі поетапного залучення в ринковий обіг земель.

Основними елементами системи земельно-іпотечного кредитування є: об'єкт (земельні активи); суб'єкти (кредитори, позичальники та інфраструктурні елементи); механізм кредитування (об'єкт, метод і умови кредитування, забезпечення кредиту, управління комплексним ризиком банку) [3, с. 112]. Відносини між суб'єктами системи, завдання яких забезпечувати механізм земельно-іпотечного кредитування, обумовлено процедурою застави земельних ділянок, рефінансуванням кредитів, емісією цінних паперів тощо.

Оскільки система земельно-іпотечного кредитування має обмеження (формальні і неформальні) та піддається впливу механізмів примусу, то її можна вважати економічним інститутом. У процесі циклічного розвитку земельно-іпотечний інститут доповнюється інституційними одиницями, що є взаємопов'язаними елементами. Це проявляється у процесі діяльності щодо контролю та лібералізації, тобто відповідає первісному розумінню інституту. Варто виділити два головних завдання іпотеки, які проявляються через збільшення темпів економічного зростання та удосконалення структури прав власності. Збільшення темпів економічного зростання відбувається завдяки інвестуванню коштів у сільське господарство, що своєю чергою сприяє подальшому наповненню податкового бюджету від діяльності економічних одиниць і дії інвестиційного мультиплікатора. Реалізація другого завдання дає змогу стабілізувати соціальне становище в суспільстві через справедливий розподіл прав власності [1; 5].

Найважливішим підґрунтям для розвитку системи земельно-іпотечного кредитування є земельно-іпотечний ринок, що поєднує воєдино ринок земель, ринок земельно-іпотечних

кредитів, ринок іпотечних цінних паперів. Особливість такого поєднання проявляється у взаємодоповненні та неможливості відособленого розвитку. Слід наголосити, що нині в Україні ці сегменти перебувають на початковому етапі розвитку, і лише деякі отримують стимул для розвитку, тому ще потребують відповідних напрацювань.

Ринок земель є невід'ємною частиною економіки, а також — засобом перерозподілу земель між власниками та напрямком їх економічного обігу на основі попиту та пропозиції. Об'єктом економічних відносин на ринку земель є земельні ділянки, що мають різні споживчі властивості, а також права на них. Основною умовою таких відносин є приватна власність на землю з усіма властивими цьому терміну функціями (вільний продаж, застава, розпорядження тощо).

На початковій стадії розвитку перебуває і ринок земельно-іпотечного кредитування, особливо в сільському господарстві. Ринок складається з двох сегментів: первинного ринку земельно-іпотечних кредитів, на якому відбувається взаємодія між кредиторами та боржниками щодо прийняття кредитором і передачею боржником земельної ділянки в заставу; вторинного ринку земельно-іпотечних кредитів, що характеризується передачею прав власності на кредити, тобто продажем вже створених земельно-іпотечних кредитних зобов'язань та реінвестуванням виданих земельно-іпотечних кредитів. Саме завдяки існуванню вторинного ринку земельно-іпотечного кредитування відбувається взаємодія між кредиторами з первинного ринку та інвесторами з ринку іпотечних цінних паперів, що створює передумови для накопичення фінансових ресурсів за рахунок діяльності інвесторів та вливання цих ресурсів у систему земельно-іпотечного кредитування.

Нерозвиненість ринку земельно-іпотечного кредитування зумовлено неможливістю повної реалізації прав власності на землю (зокрема дією мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення), а також відсутністю їх належної реєстрації, недостатньою обґрунтованістю підходів до оцінки земель, відсутністю інституційних основ формування і розвитку системи іпотечного кредиту тощо.

Ринок іпотечних цінних паперів, який створений для рефінансування іпотечних кредитів та регулювання відносин щодо обігу боргових зобов'язань з іпотечними гарантіями, в Україні має доволі низький рівень розвитку. Проте саме він забезпечує перетворення персоналізованих прав за борговими зобов'язаннями та іпотечними договорами у знеособлені іпо-

течні цінні папери, які розповсюджуються між стратегічними інвесторами. Іншими словами, без ринку іпотечних цінних паперів неможливо уявити розвиток всього земельно-іпотечного кредитування.

Страховий ринок є головним для реалізації спеціалізованих страхових посередницьких послуг. Він створюється з метою страхування ризиків у системі земельно-іпотечного кредитування, а на ринку іпотечних цінних паперів виконує роль інвестора.

Земельні ресурси за потрапляння в систему земельно-іпотечного кредитування трансформуються у фінансові активи та застосовуються для капіталізації діяльності суб'єкта господарювання в аграрному секторі. Земельні активи сільськогосподарських підприємств — це земельні ділянки, що виконують роль економічних ресурсів і створені для задоволення господарських потреб за допомогою вкладеного капіталу, які характеризуються визначеним показником продуктивності та прибутковості, а їх використання в господарських цілях супроводжується часовим чинником, певними ризиками та ліквідністю.

ВИСНОВКИ

Чітко налагоджена, прозора і ефективно функціонуюча система земельно-іпотечного кредитування, що забезпечує повернення інвестицій у сферу землекористування, буде задовольняти не лише інтереси кредитора, а й інтереси позичальника. Це своєю чергою стане запорукою ринкового господарювання, основаного на збалансованості інтересів учасників ринку.

Земельно-іпотечне кредитування як система — це сукупність механізмів реалізації особливої форми кредитних відносин, що перебувають у взаємозв'язку між собою і утворюють певну цілісність, яка забезпечує передачу фінансових ресурсів на іпотечному ринку від кредиторів до позичальників під заставу землі з активною участю інфраструктурних елементів.

Загалом, основою для розвитку системи земельно-іпотечного кредитування є земельно-іпотечний ринок, який налічує три взаємозалежних сегменти: ринок земель, ринок земельно-іпотечних кредитів, ринок іпотечних цінних паперів. Тому формування ефективної системи земельно-іпотечного кредитування сфери землекористування обумовлює необхідність створення відповідної інфраструктури, що складається із сукупності інститутів та інструментів, спрямованих на підтримку загальних умов існування вказаних сегментів з метою забезпечення гарантій прав і законних інтересів учасників цього процесу.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Геєнко М.М. Особливості становлення і розвитку системи іпотечного кредитування в Україні / М.М. Геєнко // Вісник СНАУ. — 2005. — № 1. — С. 145–151. — (Серія «Фінанси і кредит»).
2. Закон України «Про іпотеку» № 898-15 в редакції від 08.03.2011 р. [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/>
3. Ивасенко А.Г. Земельно-ипотечное кредитование: теоретические и методологические аспекты / А.Г. Ивасенко; Новосиб. гос. тех. ун-т, Берд. фил. — Новосибирск: Изд-во СО РАН, 2008. — 251 с.
4. Калетник Г.М. Іпотечне кредитування в сільському господарстві України // Економіка АПК. — 2013. — № 7. — С. 58–63.
5. Лупенко Ю.О. Вітчизняний та зарубіжний досвід земельно-іпотечного кредитування / Ю.О. Лупенко, П.А. Стецюк, А.В. Войтюк. — К.: ННЦ ІАЕ, 2015. — 50 с.
6. 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.
7. Чупіс А.В. Розвиток земельної іпотеки в Україні / А.В. Чупіс // Економіка АПК. — 2007. — № 5. — С. 88–90.
8. Scherr, S. J, S. Shames and R. Friedman. 2013. Defining integrated landscape management for policy makers. Ecoagriculture Policy Focus. — №. 10. Washington, DC: EcoAgriculture Partners. — 235 p.

УДК 332.3 : 631.11

МЕТОДИ ФОРМУВАННЯ МУЛЬТИФУНКЦІОНАЛЬНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Р.М. Курильців¹*кандидат економічних наук, доцент кафедри земельного кадастру,**заступник директора Навчально-наукового інституту заочної та післядипломної освіти**Львівський національний аграрний університет*

Обґрунтовано теоретико-методичні засади формування мультифункціонального сільськогосподарського землекористування на основі впровадження інноваційних методів управління, що сприяють комплексному розв'язанню екологічних, соціальних та економічних проблем використання земель у сільському господарстві.

Ключові слова: *мультифункціональне землекористування, управлінські методи, консерваційне землекористування, органічне землекористування, кліматично оптимізоване землекористування.*

Землекористування є центром найважливіших викликів прийдешніх десятиліть: забезпечення населення достатньою кількістю продуктів харчування, підвищення стандартів проживання мільйонів людей, що перебувають за межею бідності, а також збалансування екосистеми нашої планети в процесі людської діяльності [1, с. 7].

Однак через нераціональне землекористування та спричинену ним ерозію в Україні щороку понад 500 млн т орних земель страждають від ерозії, що вже призвело до зниження родючості ґрунту на площі більш ніж 32 млн га землі. Внаслідок ерозії втрачається третина кожного долара створеної в сільському гос-

подарстві доданої вартості, а на кожен тонну вирошеного зерна припадає десять тонн еродованого ґрунту [2].

Проблеми деградації земель та опустелювання загострюються через швидкі темпи зміни клімату, що супроводжується підвищенням середньорічної температури, повторюваності та інтенсивності екстремальних погодних явищ, у тому числі посух, які охоплюють один раз у два-три роки 10–30% території країни, а раз у 10–12 років — від 50 до 70% її загальної площі [3].

Більш стійке сільське господарство з високою продуктивністю потребує значних змін в управлінні земельними ресурсами, водою, ґрунтовими поживними речовинами та генетичними ресурсами, щоб забезпечити більш

¹ Науковий консультант — Третяк А.М., д.е.н., член-кореспондент НААН.