



ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ОРГАНІЗАЦІЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ІПОТЕКИ для розвитку сільськогосподарського землекористування



УДК 336.77:332.2

Василь ПОЛИЩУК,
директор
ТДВ «Страхова компанія
«АСТА-СТРАХУВАННЯ»

Висвітлено зарубіжний досвід організації інфраструктури земельної іпотеки. Для відпрацювання української моделі земельної іпотеки та знаходження місця в ній для функціонування земельного банку в Україні запропоновано започаткувати пілотний проект по земельно-іпотечному кредитуванню під заставу землі та права довгострокової її оренди.

Ключові слова: земельна іпотека, земельний банк, сільськогосподарські землі, іпотечний кредит, інфраструктура іпотеки, пілотний проект.

Постановка проблеми

На сьогодні у переважній більшості країн світу законодавчо дозволено використовувати землю як кредитне забезпечення або заставу для одержання кредиту. Переваги землі як об'єкта застави пояснюються сталістю місця розташування об'єктів земельної власності, тенденцією безперервного підвищення вартості, при цьому фізично конкретну земельну ділянку, як закладений об'єкт, можна залишити у володінні й користуванні іпотекодавця. Світова практика свідчить, що жодна країна світу не зможе забезпечити стабільність свого суспільного й економічного розвитку, якщо в неї відсутня політика у сфері кредитного забезпечення використання й





охорони земельних ресурсів, що сприяє встановленню довірчих відносин між громадянами країни, її кредитними інститутами й урядом. В основі ефективного державного управління лежить визнання того факту, що джерелом усього багатства є земля, результати її раціонального використання.

Мета статті — висвітлення зарубіжного досвіду організації інфраструктури земельної іпотеки для розвитку сільськогосподарського землекористування та вироблення пропозицій для України.

Виклад основного матеріалу

У світовій практиці основними організаційно-фінансовими схемами, за якими розвивається іпотека, є: однорівнева схема (німецька або європейська) — залучення засобів у системі відбувається через іпотечні банки, і дворівнева (американська) — залучення необхідних ресурсів здійснюється за допомогою організації вторинного ринку іпотечних кредитів через небанківські кредитні організації — іпотечні агентства. В табл. 1 наведено обсяги фінансування іпотечних угод за рахунок засобів ощадних товариств у деяких країнах Європейського Союзу [1].

Європейська система передбачає таку схему роботи земельними активами, коли спеціалізовані банки здійснюють увесь комплекс іпотечних операцій — кредитування, випуск земельних іпотечних цінних паперів, залучення з фінансових ринків необхідних ресурсів і рефінансування нових кредитів. Саме така система поширена в Європі.

Таблиця 1

ФІНАНСУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ УГОД ЗА РАХУНОК ЗАСОБІВ ОЩАДНИХ ТОВАРИСТВ У ДЕЯКИХ КРАЇНАХ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ

Країна	Об'єм фінансування (в % від загальної кількості іпотечних угод, здійснюваних в країні)
Бельгія	50
Франція	76
Норвегія	38
Австрія	35

Найбільш показовим прикладом реалізації європейської системи прийнято розглядати Німеччину. Наведемо основні дані, що характеризують рівень розвитку розглянутої сфери в зазначеній державі.

За даними Statistisches Bundesamt 2008 р., частка сільського господарства у ВВП Німеччини становить 1,01 і має негативну динаміку. При цьому у структурі земельного фонду країни сільськогосподарські землі займають 54,7% (68,3% з яких віднесені до орних земель, на них виробляється основна час-

тина сільськогосподарської продукції). Такий стан агросектору — наслідок багатьох факторів, й основним варто вважати державну аграрну політику, спрямовану на розвиток сільського господарства не тільки як економічного, але й як найважливішого соціально-культурного елементу суспільства. Так, у науковій літературі замість терміна сільське господарство (Landwirtschaft) у ФРН часто вживається термін сільське землекористування (Landbewirtschaftung), що наочно відображає багатофункціональний характер аграрного сектора економіки в цій країні.

У зв'язку з вищевикладеним, аграрна політика ФРН є результатом певних компромісів між нецільністю утримання збиткового сільського господарства за рахунок держави й необхідністю державної підтримки традиційного сектора економіки — землекористування сільських територій. Вирішенням цього питання є використання системи кредитування як довгострокових стратегічних рішень в агробізнесі. Суть німецької системи забезпечення дешевих довгострокових ресурсів для іпотечного кредитування полягає у створенні замкнутого іпотечного фінансового ринку. Він формується навколо спеціалізованих ощадно-іпотечних кредитних установ — будівельно-ощадних кас (bausparkasse). Будощадкаси мають можливість видавати кредити за ставками нижче ринкових, оскільки самі залучають засоби за такими ставками. Річ у тому, що вкладниками й позичальниками будівельно-ощадних кас є ті самі люди — члени каси. Низька прибутковість депозиту — свого роду плата за право одержати іпотечний кредит за низькою ставкою.

Взаємодія з касою поділяється на два періоди — нагромадження й кредитування. Спочатку вкладник — член каси — бере контракт (звідси назва контрактна ощадна

система), відповідно до якого бере на себе зобов'язання вносити протягом певного часу гроші на депозит і зберігати їх, одержуючи дохід за обговореною низькою ставкою. Суму щомісячних виплат і строк нагромадження він вибирає відповідно до своїх можливостей і потреб. Каса, у свою чергу, бере на себе зобов'язання надати йому по закінченню періоду нагромадження іпотечний кредит за низькою ставкою. У Німеччині *Vausparkasse* уже багато років стабільно залучають кошти під 3% річних і видають іпотечні кредити за ставкою 5% при коливанні ринкових ставок на такі кредити, що видаються звичайними банками, від 7 до 12% річних.

Період кредитування починається, коли член каси накопичує половину необхідної суми. Потім він одержує ще стільки ж у якості кредиту. На всі ці кошти член каси купує землю або іншу нерухомість,

Відмітимо основні плюси системи будзбереження для держави:

- держава може частково перенести відповідальність на приватних інвесторів і тому підтримує приватну ініціативу;
- висока ефективність за відносно низьких витрат (*держава, таким чином, вносить вклад у стабілізацію народного господарства*);
- у рамках закону про участь держави в утворенні майна держава стимулює будзбереження за допомогою доповнення до коштів громадян відповідних доплат роботодавців, одночасно враховує їх при оподатковуванні.

У дворівневій моделі земельної іпотеки в США видавати кредити під заставу землі можуть будь-які банки. Для забезпечення системи рефінансування кредитів створюють структуру другого рівня, в якій акумулюються земельні застави. У якості такої структури може виступати земельно-іпотечне агентство, після нагромадження певного обсягу активів воно випускає цінні папери й реалізує їх на фінансових ринках. Одержані кошти направляються на рефінансування кредитів у банки, що беруть участь у земельно-іпотечній програмі.

оформляє її в заставу й починає виплачувати кредит. Через невисоку ставку відсотків суми щомісячних виплат по кредиту є приблизно такими ж, якими були його щомісячні накопичувальні внески.

Умови контракту базуються на розрахунку, покликаному забезпечити відповідність пасивів й активів каси по сумі й строках. Тому в контракт вводиться поняття мінімального строку нагромажень (у різних *Vausparkasse* він становить від півтора до двох років) і умов: нагромадження повинні досягти розміру, що відповідає так званому оцінному числу. Останнє залежить від рівномірності внесення нагромажень.

Основною перевагою системи є її повна прозорість. Відповідно до німецького закону про будівельно-ощадні каси, ці організації не можуть здійснювати ніяких активних операцій, крім видачі іпотечних кредитів своїм членам.

Основу аграрного розвитку США становлять крупні фермерські господарства. При цьому, у сільськогосподарському виробництві зайнято 52% земельних ресурсів країни.

Сучасна система іпотечного кредитування в США є найбільш складною моделлю як в організаційному плані, так і по розмаїтності іпотечних інструментів, з одного боку, і способів залучення коштів інвесторів, з іншого. Іпотечний ринок США є найкрупнішим у світі за обсягом залучених коштів. У його діяльності залучена велика кількість учасників, включаючи іпотечні ком-

панії, ощадні й кредитні асоціації, комерційні й ощадні банки, страхові компанії, пенсійні фонди. Зокрема, кредитні ощадні асоціації, ощадні банки та інші ощадні заклади в структурі джерел іпотечного кредиту в США займають 40% від загальної кількості іпотечних кредитів, компанії по іпотечному фінансуванню 25%, комерційні банки — 20%. Основні особливості іпотечного кредитування в США: іпотечна позика, як правило, довгострокова (15-20 років); процентна ставка нижче ринкової (у середньому на 3-4%); сума кредиту, як правило, не перевищує 80-90% вартості закладеної нерухомості, а 10-20% становить перший внесок, який покупець повинен внести із власних коштів [2].

Система іпотечного кредитування США запроваджується в Росії. Академік РАСГН Віктор Хлестун, ведучи мову про вибір моделі іпотечного кредитування, стверджує таке: «Ми пішли іншим шляхом, тому що вирішили, що для Росії ця система найбільш прийнятна. У нас величезна країна, і два-три земельні банки не зможуть охопити всю її територію. Піде багато часу на створення розгалуженої мережі. А навіщо це потрібно, якщо в Росії тисяча банків, які могли б стати учасниками цієї програми» [1].

Таким чином, в Україні, перш ніж створювати Земельний банк як спеціалізовану державну фінансову установу, основним завданням якої є кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі та іншого майна, необхідно концептуально визначитися із моделлю інституціональної інфраструктури іпотеки, запровадити (*як це зроблено в Росії*) пілотний проект земельно-іпотечного кредитування й на земельні ділянки, що перебувають у довгостроковій оренді. Адже більше 99% землекористування сільськогосподарських товаровиробників сформовано на правах

оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) (табл. 2).

Таким чином, для відпрацювання української моделі земельної іпотеки та знаходження місця в ній для функціонального земельного банку в Україні повинен бути започаткований пілотний проект по земельно-іпотечному кредитуванню під заставу землі та права довгострокової її оренди. На першому етапі проекту має здійснюватися в пілотному режимі кредитування під заставу земельних ділянок і моніторинг їх стану — і лише щодо земельних ділянок, оформлених належним чином у власність. Надалі (2-й етап) має передбачатися поширення дії системи земельно-іпотечного кредитування на земельні ділянки, що перебувають у довгостроковій оренді.

Таблиця 2

РОЗПОДІЛ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ станом на 01.01.2013 р.

№ п/п	Показники	Площа, тис.га	в %
1.	Власність громадян — всього, в тому числі:	31149,3	99,2
1.1.	земельні ділянки власників земельних часток (паїв)	26297,6	83,8
1.2.	фермерські господарства	268,4	0,8
1.3.	індивідуальне житлове будівництво	1502,1	4,7
1.4.	підприємницька несільськогосподарська діяльність	8,5	—
2.	Власність юридичних осіб на землях сільськогосподарського призначення — всього, в тому числі:	24,0	0,1
2.1.	сільськогосподарські кооперативи	1,0	—
2.2.	сільськогосподарські товариства	14,0	—
2.3.	інші недержавні сільськогосподарські підприємства (приватно-орендні підприємства)	6,5	—
2.4.	інші підсобні сільські господарства	2,5	—
	Разом у приватній власності	31373,3	100,0

* за даними Державного агентства земельних ресурсів України (форма 6-зем)

Висновки

У світовій практиці базовими організаційно-фінансовими схемами, за якими розвивається іпотека, є однорівнева схема (німецька або європейська, континентальна), — коли залучення засобів у систему відбувається через іпотечні банки, і дворівнева (американська, англо-американська), — коли залучення необхідних ресурсів здійснюється за допомогою організації вторинного ринку іпотечних кредитів через небанківські кредитні організації — іпотечні агентства. Для відпрацювання української моделі земельної іпотеки та знаходження місця в ній для функціонування земельного банку в Україні повинен бути започаткований пілотний проект по земельно-іпотечному кредитуванню під заставу землі та права довгострокової її оренди. На першому етапі проекту має здійснюватися в пілотному режимі кредитування під заставу земельних ділянок і моніторинг їх стану — і лише щодо земельних ділянок, оформлених належним чином у власність. Надалі (2-й етап) має передбачатися поширення дії системи земельно-іпотечного кредитування на земельні ділянки, що перебувають у довгостроковій оренді.

Література

1. Саратцева Е.А., Нилиповский В.И. Земельная ипотека как метод дивесификации управления агроэкономикой. Проблемы землеустройства и кадастра недвижимости в реализации земельной политики и охраны окружающей среды. Мат. науч. практ. конф. Госуниверситет по землеустройству. — М., 2009. С. 134-139.
2. Лойко П.Ф., Сазонов Н.В. О некоторых особенностях инфраструктуры и информационного обеспечения ипотечного кредитования под залог земли и ее улучшений. Земельно-ипотечное кредитование в России: состояние, проблемы, перспективы. — Москва, 2007. С. 30-54.

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ОРГАНИЗАЦИИ ИНФРАСТРУКТУРЫ ЗЕМЕЛЬНОЙ ИПОТЕКИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Полищук В. Г.

Осветлено зарубежный опыт организации инфраструктуры земельной ипотеки. Для отработки украинской модели земельной ипотеки и нахождения места в ней функционального земельного банка в Украине предложено начать пилотный проект по земельно-ипотечному кредитованию под залог земли и права долгосрочной ее аренды.

Ключевые слова: земельная ипотека, земельный банк, сельскохозяйственные земли, ипотечный кредит, инфраструктура ипотеки, пилотный проект.

* * *

Полищук Василий Григорьевич, директор ОДО «Страховая компания «АСТА-Страхование» (г. Киев). Vp.asta@mail.ru

FOREIGN EXPERIENCE OF INFRASTRUCTURE FOR LAND MORTGAGE OF AGRICULTURAL LAND

Polishchuk V.

Deals with international experience of the infrastructure of the land mortgage. For working model of Ukrainian land mortgage, and finding a place in her functional land bank in Ukraine proposed to launch a pilot project for land and mortgage lending on the security of land and the long term lease.

Keywords: land mortgages, land bank, agricultural land, mortgage, mortgage infrastructure, the pilot project.

* * *

Vasily Polishchuk, director of TPI «Insurance Company» ASTA Insurance» (Kyiv). Vp.asta@mail.ru