

Василь Г. Поліщук

ОСОБЛИВОСТІ СУЧАСНОЇ ПРОСТОРОВОЇ І ЗМІСТОВНОЇ БАЗИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В СИСТЕМІ ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

У статті визначено особливості формування сучасної просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування як один із важливих факторів розвитку земельно-іпотечного кредитування в Україні під заставу землеволодінь сільськогосподарських підприємств, сформованих на правах оренди землі як цілісних об'єктів нерухомості.

Ключові слова: сільськогосподарське землекористування; земельно-іпотечне кредитування; сільськогосподарські підприємства.

Табл. 2. Літ. 17.

Василий Г. Полищук

ОСОБЕННОСТИ СОВРЕМЕННОЙ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ И СОДЕРЖАТЕЛЬНОЙ БАЗЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В СИСТЕМЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

В статье определены особенности формирования современной пространственной и содержательной базы сельскохозяйственного землепользования как один из важных факторов развития земельно-ипотечного кредитования в Украине под залог землевладений сельскохозяйственных предприятий, сформированных на правах аренды земли как целостных объектов недвижимости.

Ключевые слова: сельскохозяйственное землепользование; земельно-ипотечное кредитование; сельскохозяйственные предприятия.

Vasyl G. Polishchuk¹

FEATURES OF CURRENT SPATIAL AND CONCEPTUAL FRAMEWORK OF AGRICULTURAL LAND-USE MANAGEMENT WITHIN THE SYSTEM OF LAND MORTGAGE

The article defines the features of forming a spatial and conceptual framework of agricultural land use as a crucial factor in the development of land and mortgage crediting in Ukraine secured by farmland whole ownership within the agricultural tenancies.

Keywords: agricultural land use; land and mortgage crediting; agricultural enterprises.

Постановка проблеми. Світова практика свідчить, що цивілізований і ефективний обіг нерухомості можливий за наявності та функціонування під патронажем держави в єдиному правовому полі багатокладної економіки трьох інститутів (систем): а) інституту державного кадастрового обліку та реєстрації прав на нерухомість; б) інституту іпотечного кредитування під заставу землі і її поліпшень; в) інституту територіального планування та землеустрою. Для розвитку інституту іпотечного кредитування під заставу землі і її поліпшень в сільському господарстві однією з найбільш важливих і складних проблем є формування сучасної просторової і змістовної бази земельно-іпотечного кредитування, особливо щодо правового та економічного забезпечен-

¹ State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management, Kyiv, Ukraine.

ня ліквідності об'єктів іпотеки (у випадку нашого дослідження земля та інше нерухоме майно, що тісно пов'язане із землею і перебуває у власності). Враховуючи, що у власності сільськогосподарських юридичних осіб перебуває тільки 24 тис. га (0,1%) земель сільськогосподарського призначення [6] і їх землекористування сформоване переважно на правах оренди, мова може йти тільки про такий предмет іпотеки як землеволодіння сільськогосподарських підприємств на права оренди. Правова та економічна складові ліквідності землеволодінь сільськогосподарських підприємств як нерухомості на сьогоднішній день включають невирішені питання, які потребують серйозного наукового аналізу, узагальнення та прогнозування.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Перехід до ринкової моделі господарювання обумовив розширення проблематики економічних досліджень на основі комплексного вивчення процесів становлення іпотечних відносин у трансформаційній економіці. Одним із пріоритетних напрямів пізнання стає формування теоретичної і методологічної бази становлення і розвитку іпотечних відносин в сільському господарстві, які досліджували такі науковці, як: В.Д. Базилевич [4], І.С. Гуцал [5], С.І. Крючок [7], Н.П. Погорельцева [4]. Питання формування сучасної просторової і змістовної бази земельно-іпотечного кредитування досліджувалось А.М. Третьяком, В.М. Другак та А.О. Вольською [16]. Разом з тим, важливими і поки що не достатньою мірою представленими у наукових публікаціях є аспекти формування сучасної просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування для розвитку земельно-іпотечного кредитування в Україні під заставу землеволодінь сільськогосподарських підприємств, сформованих переважно на правах оренди землі.

Метою дослідження є визначення особливостей формування сучасної просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування для розвитку земельно-іпотечного кредитування в Україні під заставу землеволодінь сільськогосподарських підприємств, сформованих переважно на правах оренди землі.

Основні результати дослідження. За роки проведення в Україні земельної реформи відбулася парцеляція земельних масивів колективних сільськогосподарських підприємств і створення великої кількості невеликих за площею землі малоефективних господарств. Законодавче закріплення можливості реалізації громадянами права вимоги на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) створило умови для формування великої кількості малих за площею угідь товарних господарств (табл. 1). Перерозподіл земельних угідь поміж землевласниками і землекористувачами надто прискорився після грудневого 1999 р. Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» [3], який проголосив курс на реструктуризацію колективних сільськогосподарських підприємств у господарські структури ринкового типу. Указ став кардинальним законодавчим актом у проведенні земельної реформи і реформуванні аграрного сектора загалом. Вже протягом першого року після згаданого указу було реформовано 81% колективних сільськогосподарських підприємств. На початок 2013 р. залишилось 292 колективних господарств середньою площею

угідь 225 га на одне господарство. Поступово зростає площа земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва власників земельних часток (паїв). Протягом 2000–2013 рр. кількість цих ділянок зросла майже у 3,5 рази і становить нині 2,4 млн. На початок 2013 р. майже третина (36,9%) сільськогосподарських угідь товаровиробників знаходиться у використанні цих невеликих господарств із середньою площею одного – 3,9 га.

На тлі загальної для великих товарних господарств тенденції зменшення їх кількості та середньої площі угідь в їх користуванні послідовно збільшується кількість фермерських господарств і площа їх землекористування. Так, за даними Держкомстату України [8], в 2013 р. більше третини фермерських господарств мали у своєму користуванні ділянки до 20 га сільськогосподарських угідь. Протягом 2000–2013 рр. середній розмір фермерського господарства за площею сільськогосподарських угідь зріс у 1,4 рази; збільшується і їх кількість, хоча дещо повільнішими темпами.

Отже, землекористування недержавних сільськогосподарських підприємств на даному етапі сформоване у своїй більшості на правах оренди і характеризується правовою неоднорідністю земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Ця неоднорідність правового режиму землекористування сприяє виробленню нових методологічних підходів до формування землекористування сільськогосподарських підприємств шляхом здійснення землеустрою. Це обумовлено тим, що земельні ділянки зі складу земель сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств можуть бути предметом іпотеки в основному для довгострокових цілей розвитку сільськогосподарського виробництва (*проведення меліоративних і ґрунтозахисних робіт, реалізація інвестиційних проектів, покупка сільськогосподарської техніки тощо*), а також для розвитку соціальної сфери, сільськогосподарської інфраструктури й облаштованості території на умовах довгострокової (*не менше 10 років*) оренди як цілісна нерухомість.

Для того щоб земельний та іпотечний ринок в умовах, що склалися із землекористуванням в сільському господарстві, працювали за законами ринку майбутнього, ми повинні знайти спосіб поєднання інтересів власників земельних часток (паїв), сільських територій і людей, що на них живуть, і тим самим впливати на формування ринку землі, ціну землі і усього того, що з цим буде пов'язано. Відповідно, формування земельних відносин власників земельних часток (паїв) на ринку земельної іпотеки потрібно здійснювати на засадах нової інституціональної економічної теорії (*які значною мірою залишаються недостатньо розробленими та перебувають на стадії наукових дискусій і багатьох непорозумінь*). Це обумовлено тим, що діюча система обліку земель в складі державного земельного кадастру з ряду причин не забезпечує необхідну актуальність і повноту інформації про сільськогосподарське землекористування. Однією з цих причин є нормативна правова база, що значно змінилася щодо регулювання земельних відносин й, відповідно, встановлений порядок ведення державного земельного кадастру, який не передбачає періодичне одержання зведених систематизованих відомостей про кількісне, якісне й правове положення земель у межах території землекористування сільськогосподарських підприємств (табл. 2).

Таблиця 1. Характеристика землекористування аграрних товаровиробників за формами господарювання (на початок року)*

	Роки	Землекористування сформоване на праві оренди землі та користування			Землекористування, сформоване на праві постійного користування	Землекористування, сформоване на праві власності, постійного користування та оренди	Землекористування, сформоване на праві власності на землю	Всього			
		Колективні сільськогосподарські підприємства	Сільськогосподарські кооперативи	Сільськогосподарські товариства					Державні сільськогосподарські підприємства	Селянські (фермерські) господарства	Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Кількість власників землі та землекористувачів	2000	1964	3504	7912	3351	42225	727856	786812			
	2005	575	1838	8665	2410	46592	2123340	272414			
	2010	344	1119	8443	2017	50911	2431667	2494501			
	2012	312	976	9468	1905	53363	2417965	2483989			
	2013	292	950	9101	1885	54298	2448417	2514943			
Площа сільськогосподарських угідь, тис. га	2000	662,3	6074,8	13912,1	1847,9	2342,2	2306,7	27146			
	2005	129,9	1942,8	10467,1	1230,2	3591,1	8351,4	25712,5			
	2010	82,8	957,5	10119,7	1022	4012,4	8412,3	24606,7			
	2012	69,1	791,1	10386,6	963,1	4173,1	9281,2	25664,2			
	2013	65,7	769,2	10263,6	958,8	4205,2	9504,2	25766,7			
Частка сільськогосподарських угідь до загальної площі, %	2000	2,4	22,4	51,2	6,8	8,6	8,5	100,0			
	2005	0,5	7,6	40,7	4,8	14,0	32,5	100,0			
	2010	0,3	3,9	41,1	4,2	16,3	34,2	100,0			
	2012	0,3	3,1	40,5	3,8	16,3	36,2	100,0			
	2013	0,3	3,0	39,8	3,7	16,3	36,9	100,0			
Площа сільськогосподарських угідь на 1-го власника чи користувача, га	2000	337,2	1733,7	1758,4	551,4	55,5	3,2				
	2005	225,9	1057,0	1208,0	510,5	77,1	3,9				
	2010	240,7	855,7	1198,6	506,7	78,8	3,5				
	2012	221,5	810,6	1097,0	505,6	78,2	3,8				
	2013	225,0	809,7	1127,7	508,6	77,4	3,9				

* розраховано за даними [9–13].

Таблиця 2. Характеристика просторової та змістовної бази за складовими елементами землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на праві оренди землі та інших правах власності*

№	Складові елементи	постійні	змінні	примітка
1	Розмір землекористування: - загальна площа, в т.ч. - сільгосп. угідь - з них ріллі		+	
2	Відповідність складу угідь виробничому напрямку		+	
3	Територіальні умови: - компактність - контурність - конфігурація - черезсмужжя тощо	+		
4	Засоби виробництва, тісно пов'язані із землею: - шляхова мережа - меліоративні системи (осушувальні та зрошувальні) - лісосмуги - виробничі будівлі та споруди	+	+	
5	Місце розташування	+		Зареєстровано в державному земельному кадастрі
6	Склад і співвідношення угідь	+		
7	Рельєф	+		
8	Цільове (види) використання земель	+		Зареєстровано в державному земельному кадастрі
9	Режим використання земель:			
9.1	– обмеження у використанні земель щодо: - використання земельних ділянок у масиві; - технологічного використання земельних ділянок	+		Зареєстровані в державному земельному кадастрі
9.2	– обтяження у використанні земель: - термін оренди; - розпорядження земельною власністю; - іпотека тощо	+		Теж
9.3	– права на землю	+		зареєстровані в держреєстрі прав
9.4	– права на інші природні ресурси		+	Теж
9.5	– права на майно, тісно пов'язане із землею		+	Теж
10	Договірні умови використання земель	+		зареєстровані в держреєстрі прав
11	Дохідність землекористування		+	
12	Вартість землекористування		+	
13	Політика	+		
14	Екологія		+	обліковується в державному земельному кадастрі

* розроблено за даними [1; 2; 6; 14; 16].

Не дивлячись на те, що відповідно до ст. 33 Закону України «Про державний земельний кадастр» [2] облік кількості земель та якості земельних угідь ведеться щодо власників і користувачів земельних ділянок, обов'язковий повний статистичний такий облік відсутній. Вихід із ситуації, що склалася, полягає у створенні всередині діючої системи державного земельного кадастру підсистеми державного обліку земель у межах території землекористування сільськогосподарських підприємств із метою постійного складання земельного балансу як інструмента управління земельними ресурсами та просторової і змістовної бази земельно-іпотечного ринку.

Потрібно також звернути увагу ще на один момент. Використання сільськогосподарських земель технологічно є найбільш складним. Цей процес на практиці включає постійну підтримку родючості земель і функціонування відповідної землевпорядкованості (облаштованості) території: виробничі центри, дороги, меліоративні системи, гідротехнічні й протиерозійні споруди, багаторічні насадження, лісосмуги тощо [13; 15]. Ці питання знаходять комплексне вирішення головним чином через проекти землеустрою. На жаль, проекти землеустрою як потужний інструмент управління землекористуванням не був у достатній мірі задіяний при проведенні земельної реформи. Тому при формуванні нового інституціонального середовища необхідно враховувати, що предметом іпотеки можуть бути:

- вся земельна ділянка, що перебуває у власності юридичної особи-сільськогосподарського підприємства, фермерського господарства або у власності громадянина, що веде селянське господарство;
- частина земельної ділянки, якщо законні обмеження не перешкоджають оформленню цієї частини в окрему земельну ділянку і якщо відчуження цієї ділянки не створює значних труднощів для здійснення сільськогосподарського виробництва на земельному масиві, що залишився. Передача в заставу частини земельної ділянки (або права на частину земельної ділянки) здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості) відповідно до документації із землеустрою;
- право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), якщо інше не передбачено законом.

Земельна ділянка, що перебуває у спільній власності (або право спільної оренди земельної ділянки), може бути передана у заставу за згодою всіх співвласників (співорендарів).

Отже, для України концептуальним є те, що невіддільні від сільськогосподарського землеволодіння споруди й облаштування (*земельні поліпшення*), що забезпечують підтримку родючості ґрунту й сам процес сільськогосподарського виробництва (*багаторічні насадження, внутрішньогосподарські дороги, лісозахисні смуги, замкнуті водойми, меліоративні й іригаційні, протиерозійні споруди й облаштування, скважини, загородження тощо*), є його приналежністю і повинні вважатися закладеними з ним (*об'єктом нерухомості*) як єдине ціле, якщо інше не передбачено договором. Ці об'єкти сьогодні функціо-

нують, як правило, тільки в складі землекористування сільськогосподарського підприємства, фермерського господарства.

Другою важливою обставиною, що ускладнює просторову та змістовну базу іпотечного кредитування під заставу землі, є наявність великої кількості власників земельних часток (паїв). Середня площа одного землеволодіння перебуває в межах 4 га землі [15; 17]. Тому правомірно розглядати проблему землеустрою та обігу земель сільськогосподарського призначення як інструмент концентрації землі в окремих землеволодільців, їх груп і колективів, тому що тільки при досить великих масивах земель (для умов України – не менше 1 тис. га) відкривається реальна можливість динамічного функціонування іпотеки шляхом впровадження у виробництво значних кредитних засобів.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Формування сучасної просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування для розвитку земельно-іпотечного кредитування в Україні під заставу землеволодіння сільськогосподарських підприємств, сформованих переважно на правах оренди землі, потребує законодавчо-нормативного удосконалення земельних відносин між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарськими підприємствами, а також удосконалення кадастрового обліку і державної реєстрації прав на землю та інші природні ресурси, що є невід’ємними від землі.

Формування сучасної просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування та земельних відносин, які б відповідали вимогам іпотечного кредитування щодо ліквідності об’єктів іпотеки, повинне здійснюватися шляхом землеустрою. У зв’язку із цим потребують подальших досліджень механізми економічних і правових відносин прав власності на землю та здійснення землеустрою щодо формування землеволодіння сільськогосподарських підприємств на правах оренди як об’єктів цілісної нерухомості.

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 №2768-III // zakon.rada.gov.ua.
2. Про державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 №3613-VI // zakon.rada.gov.ua.
3. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 03.12.1999 №1529/99 // zakon.rada.gov.ua.
4. *Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П.* Іпотечний ринок. – К.: Знання, 2008. – 717 с.
5. *Гуцал І.С.* Функціонування кредитного механізму в Україні в перехідний до ринку період. – Тернопіль: Збруч, 2000. – 180 с.
6. *Другак В.М., Поліщук В.Г.* Економічна сутність земельної іпотеки на засадах ринку права оренди землі // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2014. – №1–2. 2014. – С. 31–39.
7. *Крючок С.І.* Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. – К.: Урожай, 2003. – 220 с.
8. Сільське господарство України: Статистичний збірник / Державна служба статистики України. – К., 2014. – 400 с.
9. Статистична звітність за формою №6-зем станом на 01.01.2001 / Держкомзем України. – К., 2001. – 24 с.
10. Статистична звітність за формою №6-зем станом на 01.01.2006 / Держкомзем України. – К., 2006. – 24 с.
11. Статистична звітність за формою №6-зем станом на 01.01.2011 / Держземагенство України. – К., 2011. – 24 с.
12. Статистична звітність за формою №6-зем станом на 01.01.2013 / Держземагенство України. – К., 2013. – 24 с.

13. Статистична звітність за формою №6-зем станом на 01.01.2014 / Держземагенство України. – К., 2014. – 24 с.

14. *Третьак А.М.* Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування: Монографія. – К.; Херсон: Грінь Д.С., 2012. – 440 с.

15. *Третьак А.М.* Землеустрій в Україні: теорія, методологія: Монографія. – Херсон: Грінь Д.С., 2013. – 650 с.

16. *Третьак А.М., Другак В.М., Вольська А.О.* Концептуальні засади іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення і їх землеустрою // Економіст.– 2013.– №8. – С. 31–40.

17. *Третьак Н.А.* Розвиток системи управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю: Монографія. – Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2013. – 254 с.

Стаття надійшла до редакції 16.12.2014.