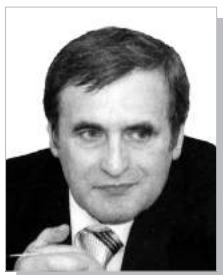




# КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ПІД ЗАСТАВУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЇХ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

## CONCEPTUAL PRINCIPLES OF THE MORTGAGE CREDITING UPON THE SECURITY OF AGRICULTURAL LANDS SETTING AND THEIR UTILIZATION SYSTEM



**Антон ТРЕТЯК,**  
член-кореспондент НААН України,  
доктор економічних наук, Державна  
екологічна академія післядипломної  
освіти та управління, Київ

**Anton TRETyak,**  
Corresponding member of the NAAS of  
Ukraine, Doctor of Economics, State  
Ecological Academy  
of the Post-Diploma Education  
and Management, Kyiv

**Валентина ДРУГАК,**  
доктор економічних наук,  
Державна екологічна академія  
післядипломної освіти  
та управління, Київ

**Valentyna DRUGAK,**  
Doctor of Economics,  
State Ecological Academy  
of the Post-Diploma Education  
and Management, Kyiv



**Ангеліна ВОЛЬСЬКА,**  
кандидат економічних наук,  
Подільський державний аграрно-технічний  
університет, Кам'янець-Подільський



**Angelina VOLSKA,**  
PhD in Economics,  
Podilskyi State Agrarian Technical University,  
Kamianets-Podilskyi

Світовий досвід свідчить, що розвиток ринкової економіки й становлення громадянського суспільства в будь-якій країні можливі при наявності обов'язкових певних умов [1]. До таких (у тому числі) обов'язкових і необхідних умов відносяться:

а) наявність національної системи формування, обліку й оцінки об'єктів нерухомості й реєстрації прав на них;

б) наявність системи іпотечного кредитування під заставу землі як об'єкта нерухомості.

Жодна країна не зможе забезпечити стабільність свого суспільного й економічного розвитку, якщо в неї відсутня політика в галузі кредитного забезпечення використання й охорони земельних ресурсів, що сприяє становленню довірчих відносин між громадянами країни, її кредитними інститутами й урядом. В основі ефективного державного й адміністративного управління лежить визнання того факту, що джерелом усього багатства є земля, а також результати її раціонального використання.

Система кредитного забезпечення використання землі характеризує дуже важливу рису успішної економіки. Доступ до іпотечного кредитування створює умови для розвитку різних форм великого й малого бізнесу, здатного оперативно реагувати на зміну попиту на ринку. Він збільшує масштаби інвестицій, які надходять до країни, що особливо важливо, а також сприяє зростанню зайнятості населення. Тільки на основі системи кредитного забезпечення можливий ефективний обіг землі, адже для організації процесу купівлі-продажу, оренди, застави, спадкування й дарування земельних ділянок у сучасних умовах необхідними є:

□ належна інституціональна інфраструктура (земельне законодавство, система державного земельного кадастру та реєстрації прав на землю, дані оцінки землі, професійні фахівці);

*Досліджено концептуальні засади формування просторової та змістовної бази іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення, а також місця й ролі землеустрою в цьому процесі.*

*Conceptual principles of forming spatial and rich in content base of the mortgage crediting upon the security of agricultural lands and places and roles of land utilization system in this process are investigated.*

- наявність і вільний доступ до кредитних ресурсів;
- система оподаткування, що базується на природно-ресурсному рентному потенціалі.

На сьогодні в переважній більшості країн світу законодавчо дозволено використовувати землю як кредитне забезпечення або як заставу для отримання кредиту. Переваги землі як об'єкта застави пояснюються сталістю місця розташування, тенденцією безперервного підвищення вартості, при цьому фізично конкретну земельну ділянку як закладений об'єкт можна залишити у володінні й користуванні заставника. В Україні ситуація зовсім інша, особливо щодо земель сільськогосподарського призначення. У сільському господарстві проблеми обігу земель, їх доступності, кредитів, а також будівництва, реконструкції та модернізації виробництва стали визначальними.

**Метою статті** є дослідження концептуальних засад формування просторової та змістовної бази іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення, а також місця й ролі землеустрою в цьому процесі.

Історичний розвиток і становлення механізмів ефективного господарювання у США обумовив розмежування кредитного забезпечення використання землі на дві категорії [2]. До першої категорії віднесені позички земельних банків на придбання землі й будівництво великих інфраструктурних споруд щодо її облаштуваності й поліпшення. Термін користування кредитами

у даній категорії коливається від 10 до 40 років. До другої категорії віднесені позички на поточну діяльність щодо використання землі з терміном погашення менше 10 років. На сьогодні джерела кредитування першої категорії розподіляються в такий спосіб: федеральні земельні банки – 44%; приватні банки – 9%; адміністрація у справах фермерів – 9%; компанії

зі страхування життя – 11%; приватні особи й інші джерела – 27%. Отже, такий важливий кредитний інститут, як земельні банки, вже понад 100 років посідає важливе місце в економіці раціонального використання земельних ресурсів США.

Певний інтерес для України становить досвід східних європейських країн. Законодавство Чехії та Словаччини передбачає застосування так званої стіни захисту, що означає чітке відділення всередині банків активів, пасивів та операцій, пов'язаних з іпотекою, від інших видів їхньої діяльності. Законодавство Польщі й Угорщини орієнтоване на створення спеціалізованих іпотечних банків. В Угорщині державний земельно-іпотечний банк фінансує тільки довгострокові кредити строком не менш ніж на 5 років.

На сьогодні для України важливе значення для іпотечного кредитування має **просторова й змістовна** (за облаштованістю території сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств) **база іпотечного кредитування під заставу землі та її поліпшення**. Вітчизняний і світовий досвід доводять, що просторову базу іпотечного кредитування під заставу землі повинні становити земельні ділянки, які перебувають у приватній власності або довгостроковій оренді, а також пройшли державну реєстрацію у встановленому законом порядку [3]. **Що стосується змісту робіт, для реалізації яких призначений кредит під заставу землі, то їх предметом можуть бути, як правило, довгострокові заходи щодо землеустрою (облаштованості) закладеної території (комплекс меліоративних, ґрунтозахисних, протиерозійних, водогосподарських, шляхово-будівельних робіт; заходи інженерної облаштованості земельних ділянок; заходи щодо підвищення родючості ґрунтів; рекультивация порушених земель; землювання малопродуктивних ґрунтів; створення багаторічних насаджень; будівництво виробничих центрів й ін.). Така просторова і змістовна база для сільськогосподарського землекористування створюється відповідно до положень закону України «Про землеустрій» шляхом здійснення землеустрою щодо створення нових і впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань, а також внутрігосподарського землевпорядкування їх території.**

Сучасна мобілізація земельної власності у структурі економіки України вимагає чіткого визначення цілей і завдань насамперед сільськогосподарського землекористування країни, що нині перебуває в серйозній системній кризі стосовно перспективи земельних відносин. Земельний фонд України на 01.01.2012 становив 60,4 млн. га, з яких 29,1 млн. га (48,2%) перебували в державній власності, 31,1 млн. га (51,5%) – у власності громадян, а 0,2 млн. га (0,3%) – у користуванні юридичних осіб. Із загальної площі земель приватної власності громадян 13,7 млн. га (44,1%) використовуються для ведення сільськогосподарського виробництва селянами самостійно та **15,9 млн. га (51,1%) сільськогосподарськими підприємствами на правах оренди**. Сільськогосподарські підприємства використовують на правах власності лише 19,6 тис. га земель.

Разом з тим ці дані є досить приблизними. Чинна система обліку земель у складі державного земельного кадастру з ряду причин не забезпечує необхідної актуальності й повноти. Однією з причин є нормативно-правова база у сфері регулювання земельних відносин, що значно змінилася, а також встановлений порядок ведення державного земельного кадастру, що не передбачає періодичного оновлення зведених систематизованих відомостей про кількісне, якісне й правове положення земель у межах території сільськогосподарських підприємств. Незважаючи на те, що відповідно до статті 33 Закону України «Про державний земельний кадастр» **облік кількості земель та якості земельних угідь ведеться щодо власників і користувачів земельних ділянок**, обов'язковий повний статистичний облік – відсутній. Вихід із ситуації, що склалася, вбачається у необхідності створення всередині чинної системи державного земельного кадастру **підсистеми державного обліку земель у межах території сільськогосподарських підприємств**

із метою постійного складання земельного балансу території країни як інструмента управління земельними ресурсами.

Відомо, що **просторову основу для іпотечного кредитування в сільському господарстві під заставу землі становлять земельні ділянки, які перебувають у приватній власності**. Вище було зазначено, що таких земель в Україні в наявності є 29,6 млн. га (49,0% території країни).

На наш погляд, особливої уваги заслуговує структура землекористування громадян і юридичних осіб, яким земля належить на праві власності та на праві довгострокової оренди. Ці землі на 01.01.2012 розподілялися в такий спосіб (тис. га):

#### 1. Власність громадян

<b>Усього</b>	<b>31164,3</b>
у т.ч.	
земельні частки	26315,1
фермерські господарства	247,1
індивідуальне житлове будівництво	1492,8
підприємницька несільськогосподарська діяльність	7,6

#### 2 Власність юридичних осіб на землях сільськогосподарського призначення

<b>Усього</b>	<b>19,6</b>
у т.ч.	
сільськогосподарські кооперативи	0,8
сільськогосподарські товариства	10,5
інші недержавні сільськогосподарські підприємства (приватно-орендні підприємства)	5,8
інші підсобні сільські господарства	2,5
<b>Разом у приватній власності</b>	<b>31183,9</b>

Найбільшу питому вагу (99,9%) у складі груп цих земель займають земельні ділянки власників земельних часток (паїв) (31164,3 тис. га). Відомо, що в Україні наприкінці ХХ століття в аграрній сфері передача землі у власність здійснювалася за варіантом розподілу землі між членами сільськогосподарських підприємств на умовні земельні частки. У результаті цих перетворень майже 7 млн. українських селян одержали право на такі земельні частки.

Новий Земельної кодексу України строго встановив, що **об'єктом земельних відносин є земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ст. 79 Земельного кодексу України) і тільки власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину (ст. 90), та далі – земельна ділянка або право на неї може бути передано у заставу лише за умови присвоєння земельній ділянці кадастрового номера в порядку, визначеному законом (ст. 133).**

В економічно розвинених країнах предметом іпотеки є нерухомість, під якою, наприклад, згідно зі шведським земельним кодексом розуміється земля. Так, відповідно до статті 1 (глава 2) до нерухомості відносяться [4]: будівлі, комунікації, огорожі, інші споруди, які розміщені під або над землею, і знаходяться в постійному користуванні. Відповідно до статті 2 (глава 2) до будівель, як правило, відносяться в сільському господарстві такі приналежності, як сільськогосподарські приміщення: обладнання для годування тварин і машинного доїння. Об'єкти приєднані до нерухомості повинні знаходитися в одних і тих же руках.

На жаль, ця проблема не знайшла свого практичного вирішення в Україні. Потрібно також звернути увагу ще на один момент. Що стосується сільськогосподарських земель, то їх використання 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 [5]. Скрізь і завжди ці питання знаходять комплексне вирішення головним чином

через проекти землеустрою. Фактично цей потужний інструмент не був у достатній мірі задіяний при проведенні земельної реформи.

**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 ніякі 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 щодо 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 (передано) у заставу за згодою всіх співвласників (співорендарів).

Отже, для України концептуальним є те, що **невіддільні від земельної ділянки (землекористування) 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 споруди, протиерозійні споруди й облаштування, скважини, загородження й ін.), є приналежністю земельної ділянки і повинні вважатися закладеними з нею як єдине ціле, якщо інше не передбачено договором. Ці об'єкти на сьогодні функціонують, як правило, тільки в складі землекористування сільськогосподарського підприємства, фермерського господарства.**

Рішення про іпотеку земельної ділянки, що належить громадянину на праві власності, приймається ним же відповідно до законодавства України. Рішення про іпотеку земельної ділянки, що перебуває в користуванні сільськогосподарського підприємства й належить фізичній особі на праві власності, приймається самими власниками (власниками земельних часток). Сільськогосподарське підприємство може за дорученням власників виступати як заставник. Рішення щодо цього питання приймається тільки всіма власниками.

Рішення про іпотеку земельної ділянки, що належить громадянину, який веде фермерське господарство на праві власності, приймається з письмової згоди всіх членів цього господарства.

Рішення про іпотеку земельної ділянки в складі особистого селянського господарства приймається фізичною особою, що має на дану ділянку документ на право власності.

Другою важливою обставиною, що ускладнює просторову базу іпотечного кредитування під заставу землі, є наявність великої кількості власників земельних часток (паїв). Середня площа одного землеволодіння перебуває в межах 4 гектарів. У цьому зв'язку правомірно розглядати проблему землеустрою та обігу земель сільськогосподарського призначення як інструмента концентрації землі в окремих землевласників, їхніх груп і колективів, тому що тільки при досить великих масивах земель (для умов України – не менш 1 тис. га) відкривається реальна можливість динамічного функціонування іпотеки шляхом впровадження у виробництво значних кредитних коштів.

**Земельні ділянки зі складу земель сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств можуть бути предметом іпотеки тільки для довгострокових цілей розвитку сільськогосподарського виробництва (проведення меліоративних і ґрунтозахисних робіт, реалізація інвестиційних проектів, купівля сільськогосподарської техніки тощо), а також для розвитку соціальної сфери, сільськогосподарської інфраструктури та об-**

**лаштованості території на умовах її довгострокової (не менше 10 років) оренди як цілісна нерухомість.** Заставниками можуть бути як власники земельної ділянки, так і орендарі. Чинна система обігу стягнення повинна включати необхідні норми, що дозволяють заставникові здійснювати примусове управління й примусовий продаж землекористування із земельними поліпшеннями з торгів.

У випадку обігу стягнення на земельну ділянку кредитна установа організовує продаж земельної ділянки на публічних торгах особам, які відповідають кваліфікаційним вимогам для здійснення сільськогосподарського виробництва. При відсутності претендентів даної категорії проводяться повторні торги, але не раніше, ніж через місяць.

Обов'язковою умовою торгів є збереження цільового призначення й цільового використання землі (землекористування). Якщо земельна ділянка не придбана на повторних торгах, то вона може бути викуплена у державу або комунальну власність чи з дозволу виконавчого органу державної влади може бути змінено дозволене використання земельної ділянки.

## ВИСНОВКИ

**1. Просторову базу іпотечного кредитування під заставу землі повинні становити земельні ділянки, які перебувають у приватній власності або довгостроковій оренді та пройшли державну реєстрацію у встановленому законом порядку. Що стосується змісту робіт, для реалізації яких призначений кредит під заставу землі, то їх предметом можуть бути, як правило, довгострокові заходи щодо землеустрою (облаштованості) закладеної території. Така просторова і змістовна база для сільськогосподарського землекористування створюється відповідно до положень закону України «Про землеустрій» шляхом здійснення землеустрою щодо створення нових і впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань, а також внутрігосподарського землевпорядкування їх території.**

**2. Для України концептуальним щодо розвитку іпотеки землі є те, що невіддільні від земельної ділянки (землекористування) споруди й облаштування, які забезпечують підтримку родючості ґрунту й сам процес сільськогосподарського виробництва (багаторічні насадження, внутрішньогосподарські дороги, лісозахисні смуги, замкнуті водойми, меліоративні й іригаційні споруди, протиерозійні споруди й облаштування, скважини, загородження тощо), є приналежністю земельної ділянки і повинні вважатися закладеними з нею як єдине ціле, якщо інше не передбачено договором. Ці об'єкти нині функціонують, як правило, тільки в складі землекористування сільськогосподарського підприємства, фермерського господарства.**

**3. Земельні ділянки зі складу земель сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств можуть бути предметом іпотеки тільки для довгострокових цілей розвитку сільськогосподарського виробництва (проведення меліоративних і ґрунтозахисних робіт, реалізація інвестиційних проектів, покупка сільськогосподарської техніки й ін.), а також для розвитку соціальної сфери, сільськогосподарської інфраструктури й облаштованості території на умовах її довгострокової (не менше 10 років) оренди як цілісна нерухомість.**

## ЛІТЕРАТУРА

1. Чапко І. Кредитування сільського господарства: проблеми України, досвід США // Проект аграрної політики в Україні Університету штату Айова. – К., 2000. – №3. – С. 6.
2. Земельно-іпотечне кредитування в Росії: состояние, проблемы, перспективы. Проект ТАСИС «Реформирование земельных и имущественных отношений II». – Москва, 2007. – 157 с.
3. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: упорядкування існуючих сільськогосподарських землеволодінь та землекористувань та їх угідь / А. М. Третяк, Другак В. М., І. Г. Колганова. – К.: Держкомзем України, 2009. – 210 с.
4. Недвижимость в Швеции (законодательство и сравнительный анализ): практическое пособие. – Минск, РУП «МИНСКИПРОЕКТ», 2004. – 416 с.
5. Третяк А. М. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування: монографія / А. М. Третяк. – К.: Херсон: Гринь Д. С., 2012. – 440 с.