

УДК 631.11:005.93-027.36

СТАРИЧЕНКО М.М., здобувач

Науковий керівник – **ВАРЧЕНКО О.М.**, д-р екон. наук

Білоцерківський національний аграрний університет

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА В УКРАЇНІ

У статті розглянуто організаційно-правові засади функціонування земельно-іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників різних організаційно-правових форм господарювання. Здійснено аналіз системи іпотечного кредитування в економічно розвинутих країнах світу та показано можливість адаптування її до реалій української економіки. Розглянуто основні групи ризиків, які виникають у процесі проведення іпотечного кредитування. Запропоновано заходи щодо становлення та розвитку іпотечного кредитування виробників сільськогосподарської продукції в Україні.

Ключові слова: земля, сільськогосподарський товаровиробник, іпотечне кредитування, фінансові ресурси.

Постановка проблеми. Одним з основних завдань забезпечення продовольчої безпеки країни незалежно від зміни зовнішніх і внутрішніх умов є стабільний розвиток вітчизняного виробництва сільськогосподарської продукції, сировини та продовольства в обсягах, достатніх для забезпечення незалежності країни. У зв'язку із цим, важливим завданням перспективного розвитку сільського господарства є виробництво високоякісної сільськогосподарської продукції за рахунок мобілізації виробничого потенціалу, на основі забезпечення розширеного виробництва в сільськогосподарських підприємствах.

Важливу роль у відтворювальному процесі сільськогосподарського виробництва відіграють інвестиції, які забезпечують безперервне нарощування виробничої діяльності. Потреба в інвестиційних ресурсах виникає як на початковому етапі за створення виробництва або підприємницької діяльності, так і у процесі його реалізації. Тому однією з необхідних умов забезпечення простого і розширеного відтворення матеріально-технічної бази сільськогосподарських товаровиробників є підвищення їх інвестиційної привабливості.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Дослідженню трансформації земельних відносин і розвитку іпотечного кредитування багато уваги приділено у працях П.Т. Саблука, М.Я. Дем'яненка, М.М. Федорова, О.Є. Гудзь та інших.

Разом із тим, посилення впливу ринку на трансформацію земельних відносин і відповідне кредитування із залученням землі як застави потребує подальшого вивчення цих питань з урахуванням організаційно-правових чинників, заставних умов, встановлених обмежень та стимулів.

Мета дослідження – оцінка перспектив розвитку іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників як способу залучення фінансових ресурсів та запропонування напрямів покращення його функціонування.

Методи дослідження. Для реалізації поставленої мети використовувалися наступні методи та прийоми: монографічний, статистичних групувань, вибіркового, групування.

Результати досліджень та їх обговорення. Важливим напрямом забезпечення процесу відтворення матеріально-технічної бази сільськогосподарських підприємств є поліпшення фінансування інвестиційної діяльності за допомогою розвитку системи інвестиційно-іпотечного кредитування. Земельно-іпотечне кредитування як інструмент залучення інвестицій широко використовується в більшості розвинених країн. Частка кредитів, виданих на основі застави земель сільськогосподарського призначення, в деяких державах досягає 60% загального обсягу кредитного портфеля, направлено у сільське господарство. За такого підходу розвиваються не тільки вертикально-інтегровані структури, спроможні забезпечити заставу для кредитної організації, але і середні і дрібні сільськогосподарські виробники.

Так, у структурі аграрного капіталу розвинених західноєвропейських країн (Великобританії, Німеччини, Франції, Швеції) частка фінансування сільськогосподарських товаровиробників за рахунок позикових коштів становить близько 50%. У США вона досягає 70% від величини сукупних витрат на виробництво сільськогосподарської продукції. В усіх країнах спостерігається така закономірність: чим більша фірма, тим вища частка позикових коштів у її основному капіталі [1]. Отже, можна припустити, що забезпеченість кредитів гарантується великою площею сільськогосподарських угідь, що дає можливість великим господарствам отримувати більші за

сумою іпотечні кредити порівняно з дрібними. Економічна практика землекористування розвинених країн підтверджує цю тезу. Зокрема, в Нідерландах під заставу земельних ділянок і розташованих на них об'єктів нерухомості банки видають довгострокові кредити (на 30-50 років), розмір яких становить 60-80% від оцінювальної вартості об'єктів іпотеки. У цілому земельна іпотека дає змогу сільськогосподарським виробникам розвинених країн, з одного боку, розширювати сільськогосподарське виробництво через використання основних фондів, придбаних за рахунок іпотечних кредитів, а з іншого – прискорювати оборот капіталу й отримувати додатковий прибуток.

Як свідчать проведені дослідження, у світі існують дві класичні моделі земельно-іпотечного кредитування: однорівнева і дворівнева. Однорівнева (німецька) депозитарна замкнута система припускає таку систему роботи із земельними активами, коли спеціалізовані банки здійснюють комплекс іпотечних операцій: кредитування, випуск земельних іпотечних цінних паперів, залучення із фінансових ринків необхідних ресурсів і рефінансування нових кредитів. Суть однорівневої моделі полягає у створенні замкнутого земельно-іпотечного фінансового ринку, сформованого спеціалізованими кредитними організаціями (земельно-іпотечними банками) [2]. Ресурси земельно-іпотечних банків формуються із власних накопичень кредитних установ і коштів, отриманих від реалізації інвесторам цінних паперів (іпотечних облігацій), які випускаються під забезпечення нерухомим майном і приносять інвестору фіксований процентний дохід. Гарантією виконання зобов'язань за такими цінними паперами є іпотечні активи у вигляді майнових прав-вимог за іпотечними кредитами.

Однорівнева модель земельно-іпотечного кредитування історично склалася в європейських країнах, де кредитування під заставу сільськогосподарських земель традиційно забезпечуються через систему спеціальних земельних іпотек і банків. Крім банків, таке земельно-іпотечне кредитування можуть здійснювати ощадно-позичкові асоціації, кооперативи взаємного кредитування, страхові компанії та інші кредитні організації. Однорівневу замкнуту європейську земельно-іпотечну модель широко застосовують у таких країнах: Німеччина, Австрія, Нідерланди, Великобританія, Фінляндія, Данія, Швеція, Канада, Франція та Іспанія [3].

За дворівневої (американської) відкритої моделі земельно-іпотечного кредитування надавати кредитні ресурси під заставу землі можуть будь-які банки. Для забезпечення системи рефінансування кредиторів створюються структури (оператори) другого рівня, в яких акумулюються земельні застави. Такою структурою може бути земельно-іпотечне агентство, яке після накопичення певного обсягу активів проводить сек'юритизацію, випускає емісійні знеособлені іпотечні цінні папери і реалізує їх на фінансових ринках. Одержані кошти спрямовуються на рефінансування кредиторів у ті банки, які беруть участь у земельно-іпотечній програмі. Як особливість такої моделі можна виділити те, що хоча спочатку кредити видаються комерційними банками, ощадно-позичковими асоціаціями або кредитними спілками, фактичними власниками основної частини земельно-іпотечного портфеля є спеціальні земельно-іпотечні агентства, яким надаються державні гарантії інвестиційних вкладень в іпотечні облігації, що забезпечують зниження ризиків і стандартизацію позик. Відкрита модель є більш стабільною, тому що більшість іпотечних цінних паперів, які забезпечують приплив кредитних ресурсів у систему, мають раніше оголошену прибутковість і термін погашення. Однак стабільність ця існує лише в певних межах. Відкрита й орієнтована на отримання кредитних ресурсів із вільного ринку капіталів, ця модель може зазнавати не тільки досить істотного впливу загального стану фінансово-кредитного ринку, але і наслідків світової фінансової кризи. Тому широко застосовуватися такі моделі можуть лише у країнах зі стійкою ринковою економікою.

Основна відмінність між розглянутими моделями земельно-іпотечного кредитування полягає в особливостях формування ресурсної бази й відповідних механізмах залучення довгострокових фінансових ресурсів. Слід зазначити, що однорівнева модель ґрунтується на правовому регулюванні кредитно-фінансової діяльності спеціалізованих земельно-іпотечних банків, жорстких вимогах до іпотечного пулу, залученні коштів за допомогою іпотечних облігацій. Разом з тим, дворівнева модель не передбачає обов'язкову спеціалізацію банків, переуступки земельно-іпотечних активів спеціалізованим земельно-іпотечним операторам вторинного ринку, сек'юритизацію і рефінансування іпотечної системи.

Про роль і значення земельно-іпотечного кредитування у фінансуванні сільського господарства свідчить дореволюційний досвід України, де основним видом кредитної діяльності в сільському господарстві була іпотека земельної ділянки сільськогосподарського призначення –

переважно ріллі, а основним предметом застави вважалися приватновласницькі землі, що належали позичальникам на праві власності. Як свідчать результати аналізу, в дореволюційний період розвитку російської економіки (кінець XIX – початок XX ст.) земельна іпотека створювала необхідні умови для запровадження земельно-іпотечного ринку і до 1917 р. залишалася основним видом кредитної діяльності в аграрному секторі економіки царської Росії. Розвиток іпотечних відносин в Україні було згорнуто після революції [4].

У вітчизняній практиці земельний капітал фактично не задіяно в економічному обороті, оскільки він де-юре належить фізичним особам. Фактично землі безконтрольно використовуються підприємливими орендарями.

Основними джерелами формування кредитних ресурсів Державного земельного банку на першому етапі можуть бути кошти Державного бюджету України (мінімальний статутний фонд – 120 млн грн), надходження від розміщення іпотечних облігацій під заставу сільськогосподарських угідь, кошти на рахунках сільськогосподарських підприємств, що будуть переведені в новий банк, та кредити, залучені під гарантії уряду на міжнародних ринках.

Водночас створення й ефективна діяльність Державного земельного банку як спеціалізованого пов'язані з низкою проблем, які потребують невідкладного розв'язання. Так, необхідно внести зміни і доповнення до низки законодавчих і нормативно-правових актів, зокрема: Закони України «Про банки і банківську діяльність», «Про заставу», «Про Національний банк», «Про акціонерні товариства», «Про іпотеку». Проект Закону України «Про ринок земель» дає змогу започаткувати діяльність нового державного банку, однак особливості його діяльності на ринку земель сільськогосподарського призначення мають бути визначені додатковими законопроектами.

Крім правових засад створення банків, які спеціалізуються на іпотечному кредитуванні, слід поліпшити нормативно-правове забезпечення документального оформлення відведення під заставу земель сільськогосподарського призначення.

Певну правову позицію щодо іпотеки та застави земельних ділянок відображено в Земельному кодексі України (ЗК), який термінологічно розмежовує ці поняття. При цьому відмінність між іпотекою і заставою можна простежити за положеннями статті 133 та частин 4 і 6 розділу 9 «Прикінцеві положення» ЗК. Так, сутність її полягає у наступному: іпотекою повинні займатися банки, в тому числі державний земельний (іпотечний) банк, який створюється, а операції застави земельних ділянок можуть здійснювати власники – громадяни або юридичні особи.

Безумовно, цей підхід, що ґрунтується на нормах ЗК, має суто теоретичний характер і суперечить положенням Цивільного кодексу України (ЦКУ) і Закону України «Про іпотеку», проте впливає на кількісне зменшення іпотечних операцій із земельними ділянками. Згідно із частиною 1 статті 575 ЦКУ, іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи. Відповідно до статті 1 Закону України «Про іпотеку» іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язань нерухомим майном, що залишається у володінні та 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.

У свою чергу земельну ділянку віднесено до нерухомого майна згідно зі статтею 181 ЦКУ і, таким чином, вона є об'єктом іпотеки, що не визнається ЗК. Водночас, особливий акцент слід зробити на наступних обмеженнях застави земельних ділянок, передбачених ЗК: земельну ділянку, яка перебуває у спільній власності, можна передати в заставу (іпотеку) за згодою всіх власників; передача в заставу частини земельної ділянки здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості); земельна ділянка, що передається в заставу (іпотеку), не повинна бути у державній чи комунальній власності, не підлягає приватизації, враховуючи положення статті 84 ЗК; заставодержателями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки.

За іпотеку банками деяких земельних ділянок сільськогосподарського призначення вона може втратити свій економічний зміст – забезпечення виконання зобов'язань, оскільки до 1 січня 2008 року згідно з пунктом 15 Перехідних положень ЗК (в редакції Закону № 490-V від 19 грудня 2006 р.) встановлено заборону на наступне відчуження земельних ділянок: купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб; купівля-продаж або інший спосіб відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського

виробництва, земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Купівля-продаж або іншим способом відчуження вказаних вище земельних ділянок і земельних часток (паїв) запроваджується за умови набрання чинності законів України про державний земельний кадастр і про ринок земель, якими визначатимуть особливості обігу земель державної й комунальної власності та земель товарного сільськогосподарського виробництва.

Отже, іпотека зазначених земельних ділянок сільськогосподарського призначення та земельних паїв не матиме свого логічного завершення – здійснення стягнення через відчуження. Щодо інших різновидів земельних ділянок сільськогосподарського призначення (наприклад, для садівництва і т. д.), то на них поширюється дія пункту 13 зазначеного розділу ЗК. Ця норма встановлює до 1 січня 2015 року обмеження на придбання громадянами та юридичними особами права власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею більше 100 гектарів.

До того ж банки-нерезиденти, а також банки, що мають у числі своїх засновників іноземних фізичних або юридичних осіб, обмежені у придбанні власності на земельну ділянку, передану в іпотеку, у разі здійснення на нього стягнення.

Для регулювання угод купівлі-продажу земельних ділянок законопроектом «Про ринок земель», який прийнято у першому читанні, передбачено обмеження: мінімальної ціни (не нижче її нормативної грошової оцінки); спекуляцій (протягом трьох років від дня укладення договору, за яким ця ділянка перейшла у власність, стягується державне мито у розмірі 100% нормативної грошової оцінки земельної ділянки).

Як переконує зарубіжна практика, модель земельно-іпотечного кредитування дозволяє сільськогосподарському товаровиробникові: 1) отримати довгостроковий кредит під заставу земельної ділянки сільськогосподарського призначення строком на 5 років із відстрочкою платежу 24 міс. під 14% річних; 2) відповідно до інвестиційної обласної програми отримати бюджетну компенсацію за відсотками, 2/3 процентної ставки рефінансування, встановленої НБУ; 3) придбати земельну ділянку, сільськогосподарську техніку, автотранспортні засоби та інше обладнання без початкового внеску й забезпечити технологічне переозброєння; 4) формувати систему взаємодії державних і місцевих органів влади та сільськогосподарських товаровиробників у межах реалізації програм розвитку сільських територій.

На початковій стадії формування інституту земельно-іпотечного кредитування можуть виникати ризики, з якими стикається кредитно-фінансова система у разі задіяння механізму заставного кредитування, пов'язаного із таким забезпеченням як земельні ділянки сільськогосподарського призначення [5].

Перша група ризиків, на нашу думку, пов'язана з відсутністю ринку земель сільськогосподарського призначення як об'єктів нерухомості. Якщо позичальник неспроможний розрахуватися за банківським кредитом, виникають труднощі для кредитної організації в реалізації такого роду застави. З одного боку, не визначено чіткої процедури реалізації земельних ділянок зі складу земель сільськогосподарського призначення, а з іншого – існує велика ймовірність відшкодування банком наданих кредитних коштів і відсотків за ним. Отже, очевидно, що на початковому етапі формування системи земельно-іпотечного кредитування потенційними клієнтами кредитних організацій у сфері земельно-іпотечного кредитування можуть бути лише стабільно працюючі та фінансово стійкі сільськогосподарські товаровиробники.

Друга група ризиків пов'язана з недостатньою державною підтримкою проекту земельно-іпотечного кредитування. По-перше, необхідно надавати сільськогосподарським товаровиробникам за рахунок бюджетів різних рівнів субсидії на відшкодування частини витрат на сплату відсотків за кредитом, забезпеченим земельною ділянкою. По-друге, слід розробити механізм викупу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на які звернене стягнення за іпотечними кредитами і які не були реалізовані на публічних торгах. По-третє, необхідно передбачити державні гарантії кредитним організаціям для забезпечення емісії облігацій із метою залучення фінансових ресурсів, спрямованих цільовим призначенням на фінансування земельно-іпотечних кредитів, що надаються під заставу земель сільськогосподарського призначення. У результаті таких заходів державної підтримки, на нашу

думку, процес формування умов для розвитку системи земельно-іпотечного кредитування набуде динамічного розвитку.

Третя група ризиків пов'язана з тим, що страхові й оцінювальні компанії, що відбираються для участі в регіональних земельно-іпотечних проектах, не відіграють активної ролі як суб'єкти ринку, а лише є уповноваженими посередниками під час надання іпотечних кредитів під заставу земель сільськогосподарського призначення та їх обслуговування.

Четверта група ризиків пов'язана з відсутністю державного регіонального земельного фонду, діяльність якого повинна будуватися на принципах господарської самостійності та регламентуватися законодавством. Це дозволить у процесі землеустрою включити земельні ділянки, які втратили власника, в земельний фонд і розпорядитися ними відповідно із проектом землеустрою.

Роль фонду, на нашу думку, сприятиме: впровадженню системи земельно-іпотечного кредитування та формуванню земельного ринку; формуванню цінової політики щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення та політики структуризації землекористування; укрупненню земельних ділянок дрібних землеволодінь; ефективному управлінню земельними ділянками, переданими фонду державою та власниками.

П'ята група ризиків пов'язана із тим, що реалізувати земельну ділянку, на якій буде звернене стягнення, у разі неповернення кредиту заставодавцем, можливо здійснювати тільки після повного збору врожаю.

Вважаємо, що поряд із державним земельним банком, як одним із кредиторів, під заставу земель сільськогосподарського призначення доцільно формувати заставні фонди при місцевих органах влади, які мають у своєму розпорядженні землі запасу і держрезерву.

З метою активізації інвестиційної діяльності та забезпечення гарантій будь-яким видам запозичень необхідно створити принципово новий фінансовий інститут – Заставний фонд, об'єктами якого можуть бути землі, ліси, надра, основні фонди, будівлі, споруди, цінні папери тощо. При цьому застава має бути легітимна і високоліквідна. Формування Заставного фонду можливе й на солідарній основі, коли його засновниками можуть стати будь-які власники, зацікавлені в отриманні інвестицій. При цьому пропонується використовувати земельні векселі й облигації.

Висновки. Недосконале законодавче регулювання земельного ринку, корумпований і непрозорий процес відведення земельних ділянок стримують повноцінний його розвиток. Впровадження норми про продаж земельних ділянок виключно на аукціонах несе свої ризики.

Розвиток іпотечного кредитування, яке загальмувалося в 2008 р. у зв'язку зі світовою фінансовою кризою, має потенціал відродження, але щодо аграрної іпотеки питання залишається невирішеним і дискусійним. Все залежить від терміну і механізму скасування мораторію на купівлю-продаж земель. Така невизначеність надалі може призвести до суттєвих проблем у створенні і функціонуванні тих чи інших інституцій на первинному і вторинному ринках іпотечних кредитів.

Правильний підхід до використання землі – шлях до розвитку України. Якщо земля потрапить до рук непрофесіоналів, які не розуміють суті розвитку ринку землі, це загрожує втратою головного ресурсу країни.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Ковалишин І. Особливості вітчизняного іпотечного ринку/ І. Ковалишин // Вісник НБУ. – 2009. – №4. – С.23-25.
2. Чогут Г.И. Оценка эффективности использования сельскохозяйственных земель / Г.И. Чогут // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий – 2007. – № 2 – С 49-50
3. Левченко Н.М. Світова практика державного регулювання іпотеки земель сільськогосподарського призначення / Н.М. Левченко // Теорія та практика державного управління. – Вип. 3 (30). – 2010. – С. 1-9.
4. Пльцька Ю.В. Економічні передумови розвитку іпотеки землі в Україні / Ю.В. Пльцька // Вісник Черкаського університету. Серія “Економічні науки”. – 2009. – Вип. 153. – С. 38-44.
5. Волков С.Н. Земельные отношения как базовый фактор устойчивого развития сельского хозяйства/ С.Н. Волков // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий – 2007. – № 2. – С. 5-9.

Перспективи розвитку іпотечного кредитування сільського господарства в Україні

Н.Н. Стариченко

В статье рассмотрены организационно-правовые основы функционирования земельно-ипотечного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей различных организационно-правовых форм хозяйствования. Осуществлен анализ системы ипотечного кредитования в экономически развитых странах мира и показана возможность адаптации ее к реалиям украинской экономики. Рассмотрены основные группы рисков, возникающих в процессе проведения

ипотечного кредитування. Предложены мероприятия по становлению и развитию ипотечного кредитування производителей сельскохозяйственной продукции в Украине.

Ключевые слова: земля, сельскохозяйственный товаропроизводитель, ипотечное кредитование, финансовые ресурсы.

Надійшла 14.10.2013.