

УДК 332.2

О. Д. Гнаткович,

д. е. н., доцент, завідувач кафедри менеджменту та комерційної діяльності, Львівський інститут економіки і туризму, м. Львів

ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ПОТЕЧНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ОПЕРАЦІЙ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМИ ПІДПРИЄМСТВАМИ

O. D. Hnatkovych,

PhD, Associate Professor, Head of Department of Management and business, Lviv Institute of Economy and Tourism

ENSURING MORTGAGE LAND TRANSACTIONS FARMS

Стаття присвячена питанню ефективності використання земель сільськогосподарських підприємств на основі здійснення кредитних операцій, організації системи кредитування та формування органів, які будуть здійснювати даний процес. Обґрунтований механізм здійснення іпотечних операцій із земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

This article is devoted to the issue of efficient use of land-based farm of credit operations of the credit system and the formation of bodies that will implement this process. The mechanism of realization of mortgage transactions with land for agricultural purposes.

Ключові слова: земельні ресурси, іпотечне кредитування, сільськогосподарські підприємства, законодавство.

Keywords: land resources, mortgages, farmers, legitimate.

Постановка проблеми. В умовах здійснення земельної реформи визначальним стало утворення величезної кількості землекористувачів і землевласників, які представлені дрібнотоварними фермерськими господарствами, кооперативами, селянськими спілками, приватно-орендними підприємствами, іншими організаційними утвореннями. Значний відсоток їх є збитковими і однією з причин зuboжіння сільськогосподарських підприємств є слабка матеріальна база або її відсутність, брак власних оборотних коштів, а також труднощі з одержанням кредитів на розвиток виробничої діяльності.

Причину низького рівня кредитування сільськогосподарських підприємств вбачаємо в першу чергу у недосконалому наданні кредитних послуг фінансовими установами, зокрема банками. Тому в умовах сьогодення виникає необхідність перебудови кредитної політики банківських установ, адже за ринкової економіки існують принципово нові підходи до надання кредитних послуг фінансовими установами, яких не було за часів існування командно-адміністративної системи.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У зв'язку із цим у радянській науковій літературі не приділялася увага проблемі здійснення іпотечних земельних відносин. Цим питанням вчені-аграрники почали цікавитися в умовах запровадження ринкових відносин у сільському господарстві. Зокрема, дослідження за цією темою здійснювали такі науковці як О. Драпівський, О. Євтух, В. Заяць, І. Іванова, Р. Корінець, С. Кручок, П. Кулінич, В. Носік, І. Пучковська, М. Федоров, С. Юркевич та інші. Головна увага зосереджується на вивченні зарубіжного досвіду іпотеки землі, її суті, можливого механізму функціонування, організації спеціалізованих фінансових установ (спеціалізованих іпотечних банків), покликаних обслуговувати іпотечний процес.

Аналіз наукових праць свідчить, що однозначності поглядів на проблему становлення іпотечних земельних відносин, зокрема у сфері сільськогосподарського виробництва, поки що немає. Тому в умовах відсутності ринку землі у сільському господарстві, перебування великої частини земель в оренді, постійної потреби коштів товаровиробниками існує потреба поглиблених наукових досліджень можливості запровадження земельної іпотеки у сільськогосподарському виробництві.

Постановка завдання. Завданням даної статті є визначення механізму здійснення іпотечних земельних операцій сільськогосподарськими підприємствами Карпатського регіону.

Виклад основного матеріалу. Дієвим методом забезпечення кредиту може стати можливість реалізації земель сільськогосподарського призначення, коли земля стане товаром. Іншими словами, подолання проблем, пов'язаних із позиками на здійснення господарської діяльності, можливе за допомогою іпотечного кредитування, тобто довготермінової банківської позики під заставу землі.

Іпотечне кредитування – одне з найбільш перевірених в світовій практиці і надійних способів залучення приватних інвестицій на ринку нерухомості. Саме іпотека дозволяє найбільш вигідно поєднувати інтереси позичальників, іпотечних банків та іпотечних установ – в ефективній і прибутковій співпраці, сільського господарства – в можливості залучення значних інвестицій і, звичайно ж, держави, зацікавленої в загальному економічному зростанні.

Важливість впровадження земельної іпотеки у сільському господарстві визначається також тим, що вона дасть можливість започаткувати ринок землі. Якщо заставаодавець своєчасно не виконуватиме свої фінансові зобов'язання, то заставадержатель зможе задовольнити їх через продаж землі. Тобто іпотека неминуче призведе до виникнення купівлі-продажу земельних ділянок.

З іншого боку, ринок землі є необхідною умовою для розвитку іпотеки. За оцінкою міжнародних фінансових організацій, вартість земель сільськогосподарського призначення в нашій країні оцінюється в 40 млрд. доларів. Якщо б до системи іпотечного кредитування залучити 10% утілі за обсягу позики в 75% від вартості об'єкта застави, це означало б збільшення потенціалу фінансування аграрного сектора на 3 млрд. доларів [6].

Іпотечне кредитування під заставу земельних ділянок може створити нові можливості для фінансово сильних сільськогосподарських підприємств, які прагнуть до укрупнення виробництва, адже на сьогодні підприємства можуть розширюватися лише на умовах оренди. За рахунок іпотечного кредитування можна буде якісно поліпшити матеріально-технічну базу сільськогосподарського виробництва, задіяти нові технології, відновити культуру обробітку землі, а також широко використовувати практику кредитування, де об'єктом тіла кредиту й застави виступатиме земля. У країнах з розвинутою економікою іпотечний кредит є основною передумовою для функціонування ринку середньо- і довгострокових позикових капіталів [3].

Іпотечна земельна позичка повинна мати такі особливості:

- вона має бути довгостроковою – від 5 до 30 років;

- застава земельна ділянка залишається у позичальника;
- відсоткова ставка за кредитом повинна бути відносно низькою;
- сума кредиту не повинна перевищувати 60% вартості нерухомості;
- застава землі у вигляді цінних паперів може продаватися на вторинному ринку, тобто відбуватиметься рефінансування іпотечних кредитів, що дасть змогу іпотечним банкам надавати нові кредити;
- зобов'язання щодо іпотеки зможуть переходити до будь-якого власника заставленої земельної ділянки;
- відкритий характер іпотеки передбачає її реєстрацію у відповідних органах;
- повинна існувати можливість повторної застави землі, якщо її вартість не буде вичерпана попередньою заставою [1].

Виходячи із зазначених характеристик та особливостей земельної іпотеки, можна представити загальну схему надання іпотечного кредиту під заставу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яку зображено на рис. 1.

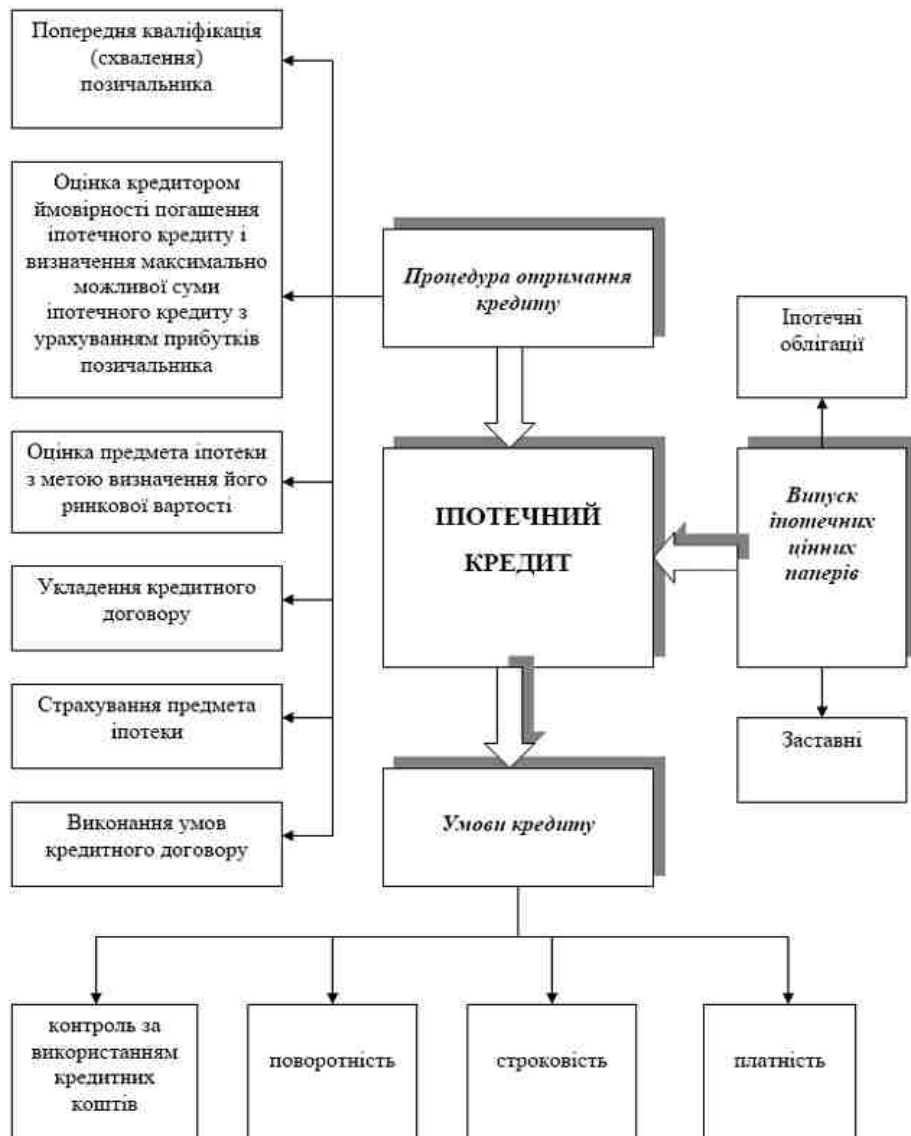


Рис. 1. Реалізація іпотечних відносин на умовах іпотечного кредиту*

*Джерело: власні узагальнення

Отже, застава землі як підстава для отримання іпотечного кредиту сільськогосподарськими підприємствами повинна бути важливим елементом кредитування підприємницької діяльності суб'єктів господарювання сільського господарства та основою для здійснення підприємництва на базі використання землі у сільському господарстві (рис.2).



Рис. 2. Організація кредитної діяльності на основі іпотеки сільськогосподарських земель*

*Джерело: власні узагальнення

Ведучи мову про становлення іпотечних земельних відносин у сільському господарстві, слід враховувати той факт, що в Україні земля приватизується ділянками, середній розмір яких складає 4,5 га, і близько 93% землі не є власністю засновників сільськогосподарських підприємств, близько 93% сільськогосподарських земель у найближчій перспективі навряд чи стане об'єктом іпотеки і тільки 7% землі може потенційно бути таким об'єктом. Однак і до цих 7% потрібно ставитися з певними застереженнями, адже не всі засновники підприємства можуть погодитися на заставу своєї землі, тобто на ризик її втрати.

Отже, у короткостроковій перспективі важко говорити про розвиток ефективних іпотечних відносин з приводу сільськогосподарських земель в Україні. Тому основним чинником підвищення кредитоспроможності сільськогосподарських підприємств має бути зростання ефективності їх виробництва, а розвитку іпотечних земельних відносин – створення правових та економічних засад розвитку іпотеки в Україні як необхідної умови функціонування ринку землі [4].

Виходячи із сказаного, здійснення іпотечного кредитування необхідно базувати на створенні сприятливих умов для функціонування основних учасників іпотечних відносин (позичальників та кредиторів) з приводу об'єкта іпотеки – земель сільськогосподарського призначення, що є можливим за участі державних органів влади та інфраструктури ринку землі. Загальний механізм здійснення іпотечних операцій на основі укладення іпотечного договору представлений в рис. 3.

Позичальниками при передачі земельних ділянок в іпотеку будуть сільськогосподарські підприємства, які здійснюють господарську діяльність на земельних ділянках, а також фізичні особи – землевласники та землекористувачі. Кредиторами виступатимуть спеціалізовані іпотечні кредитні установи та іпотечні банки, основною функцією яких має бути рефінансування через емісію іпотечних цінних паперів. Іпотечні банки, як правило, можуть здійснювати і звичайні банківські операції, що дозволить їм збільшувати свої доходи. Також земельним іпотечним кредитуванням можуть займатися універсальні кредитні установи – за умови, що іпотечні операції будуть відокремлені від інших так званою “стіною захисту”.

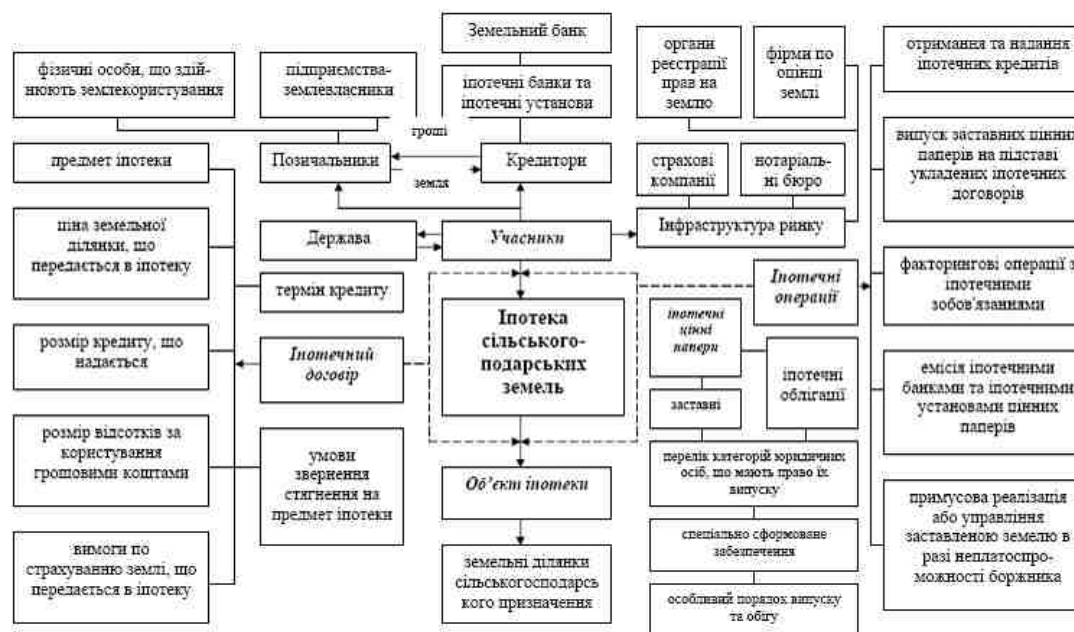


Рис. 3. Механізм здійснення іпотечних операцій із земельними ділянками сільськогосподарського призначення*

*Джерело: власні узагальнення

В Україні існує законодавча база щодо здійснення іпотеки, яка більше має стосунок до нерухомого житла та земель несільськогосподарського призначення. Це породжує потребу удосконалення існуючого законодавства стосовно іпотеки, зокрема стосовно функціонування іпотечних інститутів.

У сфері іпотечного кредитування поряд з іпотечними банками та установами окремим учасником повинен виступати Державний земельний (іпотечний) банк, який покликаний випускати іпотечні облигації, регулювати їх рух, контролювати рух сільськогосподарських земель та цільове використання коштів, проводити інформаційно-дорадчу та консультативну роботу. Кошти для обслуговування такого банку на початковому етапі можна залучити з резервного фонду Державного бюджету України.

На наш погляд, діяльність Земельного банку в Україні повинна охоплювати такі основні напрями: комерційний, економіко-правовий, контролювальний.

Висновки. Таким чином, підсумовуючи сказане, слід зазначити, що оскільки сільськогосподарські землі на сьогодні не можуть бути предметом застави, оскільки земля не виступає товаром, то це негативно відбивається на функціонуванні сільськогосподарських підприємств. Тому за нинішніх умов важливим є впровадження зарубіжного досвіду іпотечного кредитування, а також розширення масштабів застосування вже відпрацьованих в Україні фінансово-кредитних механізмів житлового будівництва. Необхідно створити правову базу для обігу іпотечних цінних паперів як первинного іпотечного ринку, так і вторинного, на якому ці папери випускаються його операторами на базі пулів іпотек, а також для регламентації дії всіх учасників іпотечного ринку, починаючи з їх обов'язків до

відповідальності.

Також особливо важливою для становлення земельної іпотеки є практична можливість захистити право власності на земельні ділянки та забезпечення законних способів стягнення та відчуження землі, яка є об'єктом застави. Тому успішний розвиток земельного іпотечного кредитування у сільському господарстві України стане можливим лише за наявності повноцінного ринку земель у цій сфері за умови регульованої ролі держави при здійсненні операцій на ньому.

Література.

1. Амбросов В.Я. Розвиток земельного ринку та іпотечне кредитування / В.Я. Амбросов, Т.Г. Маренич // Економіка АПК. – 2009. - №10. – С. 104-108.
2. Апопій В. Рациональне використання земель сільськогосподарського призначення : правові та економічні проблеми / В. Апопій, М. Мацько // Екологічні, економічні та технологічні аспекти використання земельних ресурсів : Матеріали міжнародного науково-практичного форуму, 19-21 вересня 2007 р. – Львів : Львів. держ. агроуніверситет. - 2007. – 515 с.
3. Кириленко І.Г. Актуальні питання ринку земель сільськогосподарського призначення / І.Г. Кириленко // Економіка АПК. – 2009. - №3. - С. 44-46.
4. Новаковський Л.Я. Регіональна земельна політика / Л.Я. Новаковський, М.І. Шквир. - К. : Урожай, 2006.- 136 с.

References.

1. Ambrosov V. and Marenych T. (2009), "The development of land markets and mortgages", *Economy APC*, vol. 10, pp. 104–108.
2. Apopy V. and Macko M. (2007), "The rational use of agricultural land: legal and economic issues", *Ekologichni, ekonomichni ta tekhnologichni aspekty vykorystannia zemel'nykh resursiv : Materialy mizhnarodnoho naukovo-praktychnoho forumu* [Ecological, economic and technological aspects of land use: Proceedings of International Scientific and Practical Forum at Lviv state ahrouniversyte], Lviv Ukraine, 19-21 September 2007, p. 515.
3. Kirilenko I. (2009), "Current issues of Agricultural Land Market", *Economy APC*, vol. 3, pp. 44–46.
4. Nowakowski L. and Shkvyr M. (2006), *Rehional'na zemel'na polityka* [Regional land policy], Urogay, Kyiv, Ukraine.

Стаття надійшла до редакції 04.01.2014 р.



ТОВ "ДКС Центр"