

УДК 336.77:332.2.131.5

А. І. Крисак,  
к. е. н., Ліга оцінювачів земель  
А. Б. Поліщук,  
аспірант, Міжнародний економіко-гуманітарний університет імені академіка С. Дем'янчука  
Д. С. Нірода,  
аспірант, Луцький національний технічний університет

## ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ПІД ЗАСТАВУ ЗЕМЛІ ЯК ФАКТОР КОНЦЕНТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

У статті розглядаються основні проблеми нарощення обсягів інвестиційного забезпечення відтворення сільськогосподарських земель. Обґрунтовується доцільність розробки механізму іпотечного кредитування під заставу землі. Визначено роль іпотеки під заставу земельних ресурсів у підвищенні рівня капіталізації сільськогосподарського виробництва.

The article discusses the basic problems of increasing of the volume of investment playback agricultural land. The expediency of developing the mechanism of mortgage loans secured land. The role of a mortgage secured by the land resources in increasing the capitalization of agricultural production.

Ключові слова: іпотечне кредитування, застava землі, реєстрація прав на землю, ринок землі.  
Key words: mortgage lending, mortgage of land, registration of rights to land, the land market.

### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Продовження мораторію на вільний оборот земель сільськогосподарського призначення звужує інституціональне підґрунтя для залучення інвестицій як для розвитку сільського господарства в цілому, так і відтворення родючості ґрунтів зокрема. В період дії мораторію так і залишаються невідпрацьованими поширені у світовій практиці перспективні форми залучення земельних ресурсів у систему товарно-грошових відносин, зокрема й іпотечне кредитування під заставу землі. Враховуючи те, що основною складовою ресурсно-виробничого потенціалу переважної більшості сільгоспвиробників є сільськогосподарські угіддя, вони можуть виступити у формі застави для отримання так необхідних для розширеного відтворення кредитних ресурсів. З огляду на це потребують теоретичного обґрунтування підходи щодо формування механізму кредитування сільськогосподарських виробників під заставу землі.

### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

У переважній більшості публікацій аналізується зарубіжний досвід використання іпотечних схем під заставу землі для залучення інвестицій в аграрний сектор, обґрунтовуються пропозиції щодо розроблення механізму, який дозволить гарантувати іпотечному заставодержателю в разі невиконання забезпеченого іпотекою зобов'язання одержання задоволення з вартості заставленої земельної ділянки, пропонується використовувати як предмет застави не лише право власності на землю, а й право оренди [1–6].

І. Топіха та О. Мамалюк стверджують, що на сучасному етапі розвитку земельної реформи в Україні та в умовах глобальної проблеми екологічності землеробства у світі актуальною є двоєдина проблема переходу до ринкових відносин і зменшення антропогенного навантаження та за-

бруднення земельних ресурсів у сільському господарстві країни. Вирішення цієї проблеми значною мірою залежить від визначення і дослідження джерел фінансування аграрного землекористування [5]. Основною складовою фінансового забезпечення аграрного природокористування в умовах обмеженості бюджетних асигнувань є кредитування.

Відсутність ліквідного забезпечення кредитів для більшості сільськогосподарських товаровиробників, як вважають В. Амбросов та Т. Маренич, є одним з основних бар'єрів на шляху інвестицій у цей сектор економіки. Значна зношеність будівель і споруд, наявної техніки та обладнання не може скласти серйозну заставну базу. Тому необхідно розробити модель земельно-іпотечного кредитування, яка дала б можливість забезпечити агровиробникам доступ до довгострокових фінансових ресурсів. У зв'язку з відсутністю власних джерел фінансування у сільськогосподарських підприємствах реальним фактором залучення інвестицій у сільське господарство стає банківський кредит. Водночас багато підприємств мають землю, але в них відсутнє майнове забезпечення у кредитних операціях [1].

Також потребують подальшого обґрунтування перспективні напрями організації іпотечного кредитування під заставу землі в умовах недосконалості системи земельних відносин, удосконалення системи оцінки землі як передумови її адекватного оподаткування та як специфічної форми капіталу, підвищення результативності діяльності органів з реєстрації прав на землю з метою виявлення прикметних рис концентрації земельної власності.

### ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Цілями публікації є виокремлення проблем раціоналізації сільськогосподарського землекористування в умовах мораторію на вільний оборот сільськогосподарських угідь та обмеженості фінансування ґрунтоохоронних проєктів,

розробка механізму іпотечного кредитування під заставу землі і виявлення його впливу на рівень капіталізації сільськогосподарського виробництва та концентрації земельної власності.

#### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

У зв'язку зі значними системними перекосами в аграрній політиці нашої держави родюча українська земля не стала тим активом, який сприяв зростанню інвестиційної привабливості вітчизняного сільськогосподарського виробництва. Низький рівень капіталізації даного сегмента національної економіки пов'язаний з погіршенням якісних характеристик сільськогосподарських угідь у ряді регіонів, де було проведено масштабні осушувальні меліорації, які не завжди відбувалися з необхідним науковим супроводом. Значні площі земель зазнають вітрової та водної ерозії, окислюються і засолюються. Більше того, значні території родючих земель передані в довгострокову оренду підприємницьким структурам, які не поспішають їх використовувати за призначенням, що призводить до стихійного заліснення цих земель, виникнення стихійних звалищ твердих побутових відходів, утворених особистими селянськими господарствами.

Через нестачу коштів на заходи щодо проведення землеустрою та охорону земель від негативних природних та антропогенних впливів відтворення родючості ґрунтів, їх якісний стан погіршується, рівень продуктивності сільськогосподарських угідь у переважній більшості господарств залишається низьким, землеємність несільськогосподарських галузей залишається високою. Кошти, що виділяються державою на охорону земель, мізерні, державні заходи у цьому напрямі майже припинено. Так, від плати за землю із 2000 по 2008 рік надходження зросли від 1,4 млрд грн. до 6,7 млрд грн. Згідно статті 22 Закону України "Про плату за землю", ці кошти повинні використовуватися лише для таких цілей: фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель тощо [6].

Мораторій сприяє також нелегальному перерозподілу земельних ресурсів на користь новоспечених латифундистів, які мають значну підтримку в судових органах та органах виконавчої і представницької влади. Незважаючи на те, що ринок сільськогосподарських земель досі не інституціоналізовано, значні площі сільськогосподарських угідь змінюють власника без відповідного податкового та кредитного регулювання, що позбавляє бюджети різних рівнів значних доходів від земельних трансакцій.

Практично вирішити питання довгострокового кредитування сільськогосподарських товаровиробників можна тільки на основі державної аграрної кредитної політики. Ефективність функціонування такої системи може бути забезпечено за умови конкурентоспроможності галузі порівняно з іншими високодохідними секторами економіки. Аграрний сектор залишається недостатньо привабливою галуззю як для державного, так і для приватного інвестора. Необхідно через ціни, якість продукції, раціональне використання ресурсів, на основі сучасних інновацій підвищити дохідність аграрного виробництва. За інших рівних умов інтенсифікація галузі сприятиме поліпшенню кредитування [1].

З метою формування сучасного фінансово-кредитного механізму регулювання концентрації земельної власності необхідно відпрацювати схему іпотечного кредитування під заставу землі ще в мораторний період, щоб після зняття мораторію ця схема запрацювала на всій території України. Основні позитивні результати запровадження фінансово-економічного механізму землекористування полягають в опрацюванні основ платного землекористування та забезпеченні надходження фінансових ресурсів у обсягах,

необхідних для здійснення землеохоронних заходів.

Основний недолік існуючої механізму — нездатність зацікавити товаровиробників у проведенні природоохоронних заходів за рахунок власних коштів. Разом з тим, він не узгоджений з іншими економічними важелями управління господарською діяльністю, а також недостатньо оперативний і ефективно реагує на динаміку економічних і екологічних процесів у державі [5].

Тобто необхідно законодавчо оформити пілотний проєкт з іпотечного кредитування під заставу землі в окремій адміністративній області. Сприятливим полігоном для реалізації даного пілотного проєкту могла б виступити Волинська область, де значні площі сільськогосподарських угідь порівняно з іншими регіонами не є інвестиційно привабливими, оскільки знаходяться в зоні активних осушувальних меліорацій, не відзначаються високим рівнем родючості, віддалені від великих центрів фінансової активності. Якщо в цьому регіоні іпотечний механізм запрацює, то можна з високою ймовірністю стверджувати про його життєздатність та ефективність у регіонах, де переважна більшість земель відзначається високим рівнем родючості.

Розвиток кредитування під заставу землі, у тому числі іпотечного кредитування, з метою використання потенціалу застави землі у процесі реалізації основних напрямів забезпечуватиметься: розробленням механізму, який гарантуватиме іпотечному заставодержателю в разі невиконання забезпеченого іпотекою зобов'язання одержання задоволення з вартості заставленої земельної ділянки; розробленням заходів щодо захисту прав заставодавців; використанням іпотеки для забезпечення зобов'язань за договорами купівлі-продажу земельних ділянок; удосконаленням нормативно-правової бази іпотеки землі; проведенням експериментів з кредитування під заставу землі; підготовкою та перепідготовкою спеціалістів з іпотечного кредитування [4].

Для реалізації такого проєкту необхідно підібрати фінансово-кредитну установу, яка виступить кредитором власників землі й водночас буде розміщувати іпотечні цінні папери на фондовому ринку. Для того, щоб земля, яка надаватиметься різними категоріями власників, отримала адекватну вартісну оцінку, фінансово-кредитні установи мають активно співпрацювати з фірмами, що здійснюють нормативну та експертну оцінку землі з урахуванням середнього рівня цін на землю у Євросоюзі.

Важливе місце в іпотечному кредитуванні під заставу землі відводиться органам з реєстрації прав на землю. Ці органи мають вести моніторинг передачі прав власності на землю, щоб відслідковувати прояви надмірної концентрації землі, отримувати інформацію про реальну базу стягнення земельних податків, упереджувати прояви рейдерського захоплення земель найбідніших верств населення, відстежувати тенденції щодо активізації процесів парцеляції землеволодіння і землекористування.

Сучасний фінансово-кредитний механізм регулювання земельних відносин не включає навіть критично необхідного набору інструментів та важелів, які сприяли б нарощенню обсягів фінансування землеохоронних робіт, збільшенню інвестицій у реінжиніринг деградованих угідь і при цьому обмежували б надмірну концентрацію земельної власності. Саме надмірна концентрація земельної власності створить сприятливі передумови для дискримінації на аграрному ринку дрібних товаровиробників, які водночас виступають і дрібними землевласниками. Концентрація землі у потужних агрохолдингових компаній звує потенціал соціально-економічного піднесення сільських територій, погіршує соціальну стратифікацію села, виступає потенційним чинником соціальної напруженості. Більше того, необхідно врахувати, що земля для переважної більшості українських селян завжди виступала основним фактором їх господарської

автономії і давала можливість створювати критично необхідні для власного відтворення засоби.

Поступовий перехід прав власності на сільськогосподарські угіддя до великих землевласників позбавить простих селян основного засобу існування і примусить їх мігрувати в міста, де вони навряд чи зможуть знайти пристойну роботу.

Отже, сьогодні необхідно вирішити надзвичайно складну дилему: як підвищити рівень капіталізації сільськогосподарського землекористування і при цьому не позбавити селян основного засобу їх існування. На нашу думку, таку дилему можна буде вирішити шляхом інституціоналізації механізму іпотечного кредитування під заставу землі. По-перше, селянин, надаючи землю під заставу фінансово-кредитній установі, зможе отримати фінансові ресурси для придбання паливно-мастильних матеріалів, отрутохімікатів, сільськогосподарської техніки, сучасного обладнання для тваринницьких комплексів. По-друге, не буде продавати сільськогосподарські угіддя великому землевласнику, як правило, на невигідних для себе умовах. По-третє, селянин поступово буде адаптуватись до жорстких умов ринкової економіки.

Для активізації іпотечного кредитування важливою є ринкова оцінка земельних ділянок для встановлення їхньої заставної вартості як предмета застави. Використання нормативної грошової оцінки землі як базової при визначенні її заставної вартості є недостатнім і вимушеним заходом. У свою чергу, визначення ринкової вартості землі прямо пов'язане з обмеженням ринком земель сільськогосподарського призначення. Відсутність ринку сільськогосподарських угідь не дає об'єктивної оцінки кон'юнктури, попиту і пропозиції земель. Виникає потреба у розробці єдиної методики визначення заставної вартості земельних ділянок.

Враховуючи необхідність залучення фінансових ресурсів для здійснення іпотечного кредитування в сільському господарстві, необхідна значна чисельність спеціалістів та експертів у галузі кредитно-фінансового регулювання, які нині практично відсутні. Одночасно треба розвивати інститути страхування, оцінки нерухомості, правового й земельпорядного забезпечення, моніторингу земель, емісії та обігу цінних паперів. Робота з налагодження земельно-іпотечного кредитування може бути успішно проведена за активної участі владних структур регіонів і філій банків. Послугами іпотечного кредитування повинні користуватися всі форми сільськогосподарських підприємств та фермерські господарства. При цьому іпотечні кредити для цих форм господарювання можуть мати тільки один вид застави — земельні ділянки у власності, а на перспективу — права оренди на них.

Право оренди може виступати предметом застави як нерухомість. Вартість права оренди земельної ділянки (заставна вартість), яка є предметом застави (іпотеки), визначається за згодою сторін. У разі застави (іпотеки) права оренди основними є договори: оренди, кредитні, застави (іпотеки) права оренди землі, страхування (на вимогу банку). При наданні кредиту необхідним є обов'язковий облік прав на земельні ділянки, які надаються в заставу, що повністю виключить нелігитимність прав на землю. Створення системи земельно-іпотечного кредитування повинно поєднуватися з реальним моніторингом стану земельних ділянок, які знаходяться в заставі. Такий моніторинг може здійснюватися банками або за їхньою згодою — землевпорядними організаціями [1].

У зв'язку з невідомістю традиційних схем фінансування розвитку сільського господарства необхідно використовувати інноваційні підходи до вирішення існуючих проблем. Одним із таких напрямів є надання фінансових ресурсів на умовах іпотечного кредиту під заставу землі. Іпотечне кре-

дитування під заставу нерухомого майна (землі) дозволить отримувати позики в банку та право кредитору переважного задоволення претензій до боржника на суму закладеного майна. Іпотечний кредит повинен оформлятися у формі довгострокової позики, при якому право власності переходить на час кредитування до кредитора, хоча саме майно знаходиться у користуванні позичальника.

Довгостроковий іпотечний кредит має видаватися банком виробнику сільськогосподарської продукції з метою придбання машин та обладнання на термін від 3 і більше років під заставу землі, що купується в якості забезпечення зобов'язань позичальника.

Іпотечне кредитування має виступити істотним чинником економічного та соціального розвитку сільських територій. Його роль стає особливо помітною для країни в період виходу з економічної кризи. Для перманентного зростання сукупного виробництва і, отже, сукупного доходу і сукупного споживання необхідно, щоб частина заощаджень від сукупного доходу спрямувалась через інвестиції в розвиток виробництва. При цьому виникає ланцюгова реакція нарощування економічного зростання.

Надання кредитів під заставу землі вирішить проблему "конвертованості" матеріальних нерухомих активів (землі) у готівку і депозитні кошти, а також цінні папери. Механізм такої "конвертації" реалізовується через іпотеку забезпечену капіталом, який існує у вигляді нерухомого майна. Іпотека є не тільки найважливішим механізмом вирішення фінансової проблеми, але і найважливішим механізмом поліпшення інвестиційного клімату на селі, регулювання грошової маси, соціально-економічного прогресу в цілому.

В основу моделі системи іпотечного кредитування під заставу землі необхідно покласти дворівневу структуру ринку, завдяки якій банки акумулюють на ринку цінних паперів довгострокові цільові гроші, призначені для іпотеки, і мають можливість давати настільки ж довгострокові під невисокий відсоток кредити. Первинним рівнем тут мають виступати самі кредити, а вторинним — спеціальні іпотечні цінні папери (облігації, заставні), за допомогою яких відбувається підживлення банків-кредиторів. Фінансово-кредитні установи, реалізуючи на вторинному ринку іпотечні облігації, повинні на ці гроші надавати іпотечні кредити під заставу земельних ресурсів (рис. 1).

Розвиток іпотечного кредитування позитивно позначається на розвитку реального сектора сільського господарства та продовольчій безпеці країни, що буде проявлятися у зростанні обсягів реалізації сільськогосподарської продукції, поживленні суміжних галузей національної економіки та вирішенні соціальних та інфраструктурних проблем сільських територій. Разом з тим, іпотечне кредитування дасть можливість модернізувати основні засоби виробників сільськогосподарської продукції, що призведе до підвищення якості та конкурентоспроможності продукції. Іпотека вплине на проблему зайнятості (додаткові робочі місця в сільському господарстві та інших галузях).

Величезне значення іпотека буде мати також для підвищення стабільності та ефективності функціонування банківської системи країни. Забезпечені кредити більш безпечні (в порівнянні з бланковими) для банків, оскільки при неповерненні кредиту банк реалізує заставу (землю) і повертає свої кошти. Тому у випадку з іпотекою для цього необхідна правильна оцінка землі, а також розвинений ринок землі. Зниженню ризику при іпотечному кредитуванні також сприяє цільовий характер позичок. Операції з нерухомістю найчастіше є менш ризикованими у порівнянні з поточними кредитними операціями комерційних банків.

Іпотечне кредитування сільськогосподарських виробників є перспективним напрямом банківської діяльності. Іпотечний банк є відносно стійким і рентабельним економічним інститутом. Тому що більше в банківській

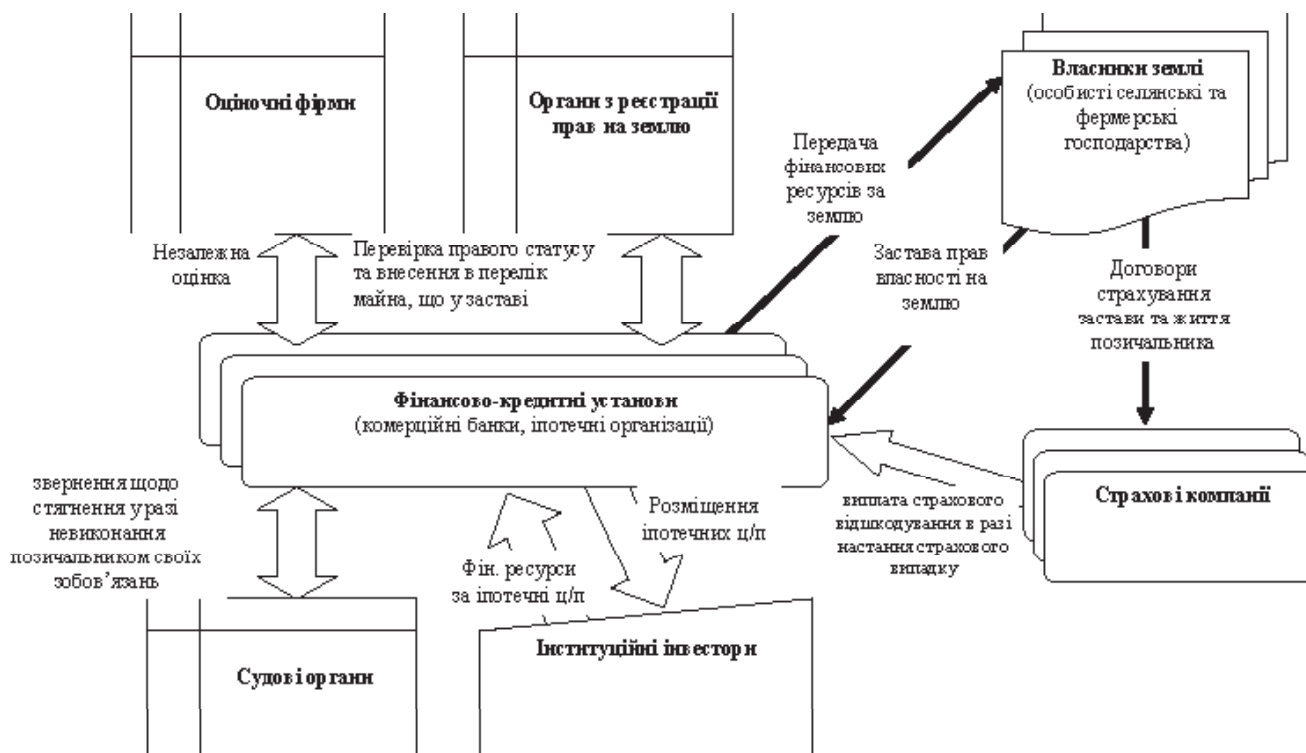


Рис. 1. Схема іпотечного кредитування виробників сільськогосподарської продукції під заставу землі

системі таких надійних фінансово-кредитних установ, то стабільніше і ефективніше її діяльність в економічній системі в цілому. Іпотечні банки на національному рівні об'єднуються в асоціації. Створення в рамках асоціації іпотечних банків додаткових резервів, що гарантують вклади, поміщені в іпотечні банки, також зміцнює банківську систему.

Існує ще одна важлива сторона впливу системи іпотечного кредитування на стабільність банківської системи, пов'язана з функціонуванням вторинного ринку позичок, забезпечених заставами. Цей ринок сприяє переливу капіталу в більш рентабельну сферу економіки (диверсифікація банківського капіталу), а також зменшує різницю між процентними ставками в різних географічних районах, що сприяє формуванню єдиної ціни капіталу в масштабі країни.

Таким чином, значення іпотеки під заставу земельних ресурсів для економіки країни полягає в наступному:

- залучення капіталів у вигляді землі в господарський оборот через механізми застави, через вторинний ринок заставних цінних паперів;
- ринок землі "пов'язує" значну частину грошових коштів, забезпечених товаром, і цим самим стає важливим антиінфляційним чинником;
- грошові кошти населення, що включаються в земельні ресурси, фактично включаються у розвиток села, у створення і підтримку робочих місць, а не йдуть на сторону (наприклад, не фінансують зарубіжних виробників через купівлю імпортованих продовольчих товарів);
- освоєння технології кредитування під заставу земельних ресурсів дозволить зробити крок до загальноприйнятої у світі системи забезпечення гарантій повернення кредитів.

## ВИСНОВКИ

Іпотечне кредитування під заставу землі дасть можливість поступово нарощувати обсяги інвестування аграрного сектора національного господарства. Такий механізм кредитування дозволить селянам отримувати фінансові ресурси для придбання засобів і предметів праці без продажу частини сільськогосподарських угідь, як правило, великим землевласникам, який може звужувати можливості селян щодо

розширеного відтворення наявного ресурсно-виробничого потенціалу.

Формування сучасного механізму іпотечного кредитування під заставу землі дасть можливість сформувати прозорі умови передачі і перерозподілу земельної власності і тим самим ідентифікувати реальну базу стягнення земельних податків, які виступають однією з основних статей доходів місцевих бюджетів. Для вдалої імплементації іпотечних схем кредитування різних категорій землекористувачів необхідно провести пілотний проект, який дозволить відпрацювати іпотечні схеми на локальній території і тим самим упередити негативні екстерналії поширення іпотечного кредитування під заставу землі на всій території України.

## 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. Заяць В.М. Економічні передумови законодавчого врегулювання ринкових операцій із земельними ділянками для ведення товарного сільськогосподарського виробництва / В.М. Заяць // Економіка АПК. — 2007. — №6. — С. 19—24.
3. Зятковська Л.І. Фінансування інвестицій екологічного спрямування / Л.І. Зятковська // Фінанси України. — 2006. — №11. — С. 98—103.
4. Нечипоренко О.М. Концептуальні заходи щодо вдосконалення земельних відносин / О.М. Нечипоренко // Продуктивні сили і регіональна економіка: зб. наук. пр.: у 2 ч. / РВПС України НАН України. — К.: РВПС України НАН України, 2009. — Ч. 2. — С. 66—73.
5. Топіха І.Н. Джерела фінансування аграрного землекористування / І.Н. Топіха, О.А. Мамалюк // Вісник аграрної науки Причорномор'я. — 2009. — №1. — С. 3—8.
6. Третяк А. Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі / А. Третяк // Зем-