

УДК 347.278

Л. М. Сатир,
к. е. н., доцент кафедри економіки підприємств,
Білоцерківський національний аграрний університет

ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ЯК ДЖЕРЕЛО ФІНАНСОВИХ РЕСУРСІВ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ТОВАРОВИРОБНИКІВ

LAND AND MORTGAGE LENDING AS A SOURCE OF FINANCIAL RESOURCES FOR
AGRICULTURAL PRODUCERS

Розглянуто сучасний стан функціонування земельно-іпотечного кредитування в економічно розвинутих країнах. Запропоновані заходи по розвитку кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення в Україні.

The current status of operation of land-mortgage lending in economically developed countries. Proposed measures to promote secured lending for agricultural land in Ukraine.

Ключові слова: сільськогосподарські товаровиробники, кредитування, іпотека, земельні ділянки, банківські установи.

Key words: agricultural producers, loans, mortgages, land banking institutions.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Важливим напрямом забезпечення процесу відтворення матеріально-технічної бази сільськогосподарських підприємств у нормальних умовах є удосконалення фінансування інвестиційної діяльності за допомогою розвитку системи інвестиційно-іпотечного кредитування. Земельно-іпотечне кредитування як інструмент залучення інвестицій широко використовується в більшості розвинених країнах. Частка кредитів, виданих на основі застави земель сільськогосподарського призначення, в деяких державах складає до 60% загального обсягу кредитного портфеля, направлено в сільське господарство. Такий підхід дозволяє розвиватися не тільки вертикально інтегрованим структурам, які спроможні забезпечити застави для кредитної організації, але також середніх і дрібних сільськогосподарських виробників.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблеми розвитку системи іпотечного кредитування через об'єктивні історичні обставини вивчено недостатньо. Окремі аспекти досліджено в працях відомих українських вчених П.Т. Саблука, М.Я. Дем'яненка, В.А. Борисової, П.М. Макаренка, О.Л. Кашенко, О.І. Дація, М.Й. Маліка, І.О. Лютого, О.Т. Євтуха, В.І. Грушка, В.Д. Лагутіна, В.І. Семчика, С.І. Кручка, М.В. Калінчика, М.М. Федорова та інших.

Високо оцінюючи вклад вітчизняних та зарубіжних авторів у вирішення питань створення та функціонування системи іпотечного кредитування, слід зазначити об'єктивну необхідність подальшого поглиблення теоретичних досліджень і практичних розробок щодо розвитку земельної іпотеки в аграрному виробництві на основі національної системи іпотечного кредитування.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою дослідження є розробка практичних рекомендацій запровадження земельно-іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

У структурі аграрного капіталу розвинених західноєвропейських країн (Англії, Німеччині, Франції, Швеції) частка фінансування сільськогосподарських товаровиробників за рахунок позикових коштів становить близько 50%. У США вона досягає до 70% від величини сукупних витрат на виробництво сільськогосподарської продукції. У всіх країнах спостерігається наступна закономірність: чим більше фірма, тим вище частка позикових коштів у її основному капіталі. Звідси можна припустити, що забезпеченість кредитів гарантується значною площею сільськогосподарських угідь, що дозволяє великим господарствам отримувати більш значні іпотечні кредити порівняно з дрібними [1, с. 24]. Економічна практика землекористування розвинених країн підтверджує цю тезу. Зокрема, у Нідерландах під заставу земельних ділянок та розташованих на них об'єктів нерухомості банки видають довгострокові кредити (на 30—50 років), розмір яких становить 60—80% від оціночної вартості об'єктів іпотеки. У цілому земельна іпотека дозволяє сільськогосподарським виробникам розвинених країн, з одного боку, розширювати сільськогосподарське виробництво шляхом використання основних фондів, придбаних за рахунок іпотечних кредитів, а з іншого — прискорювати оборот капіталу і отримувати додатковий прибуток. Як свідчать проведені дослідження, у світі існує дві класичні моделі земельно-іпотечного кредитування: однорівнева і дворівнева. Однорівнева (німецька) депозитарна замкнута система, яка припускає таку систему роботи із земельними активами, коли спеціалізовані банки здійснюють весь комплекс іпотечних операцій: кредитування, випуск земельних іпотечних цінних паперів, залучення з 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). Ресурси земельно-іпотечних банків складаються із влас-

них 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 [2, с. 50].

Однорівнева модель земельно-іпотечного кредитування історично склалася в європейських країнах, де кредитування під заставу сільськогосподарських земель традиційно здійснюється через систему спеціальних земельних іпотек та банків. Крім банків, таке земельно-іпотечне кредитування можуть здійснювати ощадно-позичкові асоціації, кооперативи взаємного кредитування, страхові компанії та інші кредитні організації. Однорівнева замкнута європейська земельно-іпотечна модель розвинена в таких країнах, як Німеччина, Австрія, Нідерланди, Великобританія, Фінляндія, Данія, Швеція, Канада, Франція та Іспанія. У 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, у яких акумулюються земельні застави. В якості такої структури може виступати 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. Особливість такої моделі полягає в тому, що хоча спочатку кредити видаються комерційними банками, ощадно-позичковими асоціаціями чи 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 через те, що більшість іпотечних цінних паперів, що забезпечують приплив кредитних ресурсів у систему, мають раніше оголошену прибутковість і термін погашення. Однак стабільність ця існує лише в певних межах. Будучи відкритою і орієнтованою на отримання кредитних ресурсів з вільного ринку капіталів, на дану модель може не тільки досить істотно впливати загальний стан фінансово-кредитного ринку, але й світова фінансова криза [3, с. 8]. Тому широке застосування такі моделі можуть мати лише в країнах із стійкою ринковою економікою.

Основна відмінність між розглянутими моделями земельно-іпотечного кредитування полягає в особливостях формування ресурсної бази та відповідних механізмах залучення довгострокових фінансових ресурсів. Необхідно 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 характеризується відсутністю обов'язкової спеціалізації банків, переуступкою земельно-іпотечних активів спеціалізованим земельно-іпотечним операторам вторинного ринку, сек'юритизацією і рефінансуванням іпотечної системи.

Про роль і значення земельно-іпотечного кредитування у фінансуванні сільського господарства свідчить дореволюційний досвід України, де, як правило, основним видом кредитної діяльності в сільському господарстві була іпотека земельної ділянки сільськогосподарського призначення, головним чином ріллі, а основним предметом застави були приватновласницькі землі, що належать позичальникам на праві власності. Як свідчать результати аналізу, у дореволюційний період розвитку російської економіки (кінець XIX — початок XX в.) земельна іпотека створювала необхідні умови для формування земельно-іпотечного ринку і аж до 1917 р. залишалася основним видом кредитної діяльності в аграрному секторі економіки царської Росії. Розвиток іпотечних відносин в Україні було згорнуто після революції [4, с. 41].

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

Нині передбачається, що основним кредитором сільськогосподарських товаровиробників повинен стати Державний земельний банк.

Основними джерелами формування кредитних ресурсів Державного земельного банку на першому етапі можуть бути кошти Державного бюджету України (створення мінімального статутного фонду — 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 та ефективна діяльність Державного земельного банку як спеціалізованого банку пов'язані з низкою проблем, які потребують негайного розв'язання. Так, необхідно внести зміни і доповнення до низки законодавчих та 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 діяльності цього банку на ринку земель сільськогосподарського призначення мають бути визначені додатковими законопроектами.

Як переконує практика, модель земельно-іпотечного кредитування дозволяє: 1) сільгосптоваровиробникові отримати довгостроковий кредит під заставу земельної ділянки сільськогосподарського призначення строком на 5 років із відстрочкою платежу 24 місяці під 14% річних; 2) у рамках 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 і отримати сільгосптоваровиробникові можливість для технологічного переозброєння; 4) формувати систему взаємодії державних і місцевих органів влади і сільськогосподарських товаровиробників у рамках реалізації програм розвитку сільських територій.

На початковій стадії формування інституту земельно-іпотечного кредитування проявляються ризики, із якими стикається кредитно-фінансова система при за-

пуску механізму заставного кредитування, пов'язаного з таким забезпеченням, як земельні ділянки сільськогосподарського призначення [5, с. 7].

Перша група ризиків, на нашу думку, пов'язана з відсутністю ринку земель сільськогосподарського призначення як об'єктів нерухомості. У випадку, коли позичальник буде не спроможним розрахуватися за банківським кредитом, тоді створюються труднощі для кредитної організації в реалізації такого роду застави. Із одного боку, не встановлена чітка процедура реалізації земельних ділянок зі складу земель сільськогосподарського призначення, з іншого — існує велика ймовірність відшкодування банком наданих кредитних коштів та відсотків за ним. Отже, очевидно, що на початковому етапі формування системи земельно-іпотечного кредитування потенційними клієнтами кредитних організацій у сфері земельно-іпотечного кредитування можуть виступати лише стабільно працюючі і фінансово стійкі сільськогосподарські товаровиробники.

Друга група ризиків пов'язана з недостатньою державною підтримкою проекту земельно-іпотечного кредитування. По-перше, необхідно надавати сільгосптоваровиробникам за рахунок бюджетів різних рівнів влади субсидії на відшкодування частини витрат на сплату відсотків за кредитом, забезпеченому земельною ділянкою. По-друге, необхідно 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 надавати кредитним організаціям державні гарантії 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 та оціночні компанії, що відбираються для участі в регіональному земельно-іпотечному проекті, не відіграють активної ролі суб'єктів ринку, а лише виступають уповноваженими посередниками при наданні іпотечних кредитів під заставу земель сільськогосподарського призначення та їх обслуговуванні.

Четверта група ризиків пов'язана з відсутністю державного регіонального земельного фонду, діяльність якого повинна будуватися на принципах господарської самостійності і регламентуватися законодавством. Це дозволить, у процесі землеустрою земельні ділянки, які втратили власника, включити 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 на земельні ділянки 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 з тим, що реалізація земельної ділянки, на якій буде звернене стягнення, у

разі неповернення кредиту заставодавцем, може здійснюватися 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 і т. п. При цьому застава повинна бути легітимна і високоліквідна. Формування Заставного фонду можлива і на солідарній основі, за якої його засновниками можуть стати будь-які власники, зацікавлені в отриманні інвестицій. При цьому пропонується використовувати земельні векселя і облігації.

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

Отже, основні переваги іпотечного кредитування полягають у залученні додаткових інвестицій в сільськогосподарське виробництво, надання можливості здобувати нові і більш продуктивно використовувати існуючі землі, а також у переливі капіталу з інших галузей економіки в сільське господарство. Іпотечний кредит повинен бути використаний виключно за цільовим призначенням, спрямований на поповнення основних фондів або на реалізацію інвестиційного проекту по реорганізації та відродженню сільських господарств. Таким чином, основна функція Іпотечного земельного банку повинна полягати у видачі довгострокових кредитів під заставу сільськогосподарських угідь під процентну ставку, яка на 2—3 пункти перевищує показник поточної інфляції, за наявності чітко проробленого бізнес-плану.

У соціальному аспекті земельна іпотека, на наш погляд, активно впливатиме на процес формування основ сучасного сільського співтовариства, а також сприятиме підвищенню рівня доходів громадян і зростанню ефективності праці.

Література:

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. Плещька Ю.В. Економічні передумови розвитку іпотеки землі в Україні / Ю.В. Плещька // 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. *Стаття надійшла до редакції 15.01.2013 р.*