

*Прокопенко В.Ю.*

## **КРЕДИТ ПІД ЗАСТАВУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ – ДІЄВИЙ ІНСТРУМЕНТ ЗАЛУЧЕННЯ ФІНАНСОВИХ РЕСУРСІВ ДЛЯ ПОТРЕБ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА**

*Анотація.* У статті розглядаються перешкоди щодо запровадження вільного ринкового обігу землі сільськогосподарського призначення в сучасних вітчизняних економічних умовах. Також у статті наведені переваги застосування кредиту під заставу землі сільськогосподарського призначення для сільськогосподарських підприємств. Розглянуті інституційні вади щодо прав власності на землю сільськогосподарського призначення в контексті введення вільного ринкового обігу землі сільськогосподарського призначення, що унеможливує застосування кредитних інструментів в цьому сегменті ринку нерухомості в сучасних умовах.

*Ключові слова:* ринок нерухомості, кредит, земля сільськогосподарського призначення, застава землі сільськогосподарського призначення, земельна нерухомість.

**Постановка проблеми.** Під час тривалих економічних експериментів і становлення ринкових відносин в Україні, а також постійної гострої нестачі фінансових ресурсів, необхідно приділяти увагу організації запровадження фінансово-кредитних інструментів в сегментах національної економіки. Забезпечення високих темпів економічного зростання та соціального розвитку можливо лише за умови ефективно функціонуючої виробничо-промислової складової економіки. Ефективне використання оборотного капіталу підприємствами має стати потужним підґрунтям для проведення подальших економічних реформ задля створення соціально орієнтованої та економічно ефективної системи господарювання.

Фінансова діяльність будь-якого підприємства тісно пов'язана з формуванням і використанням оборотного капіталу, для ефективного управління яким потрібна продумана, виважена і цілеспрямована політика як на рівні окремого підприємства, так і на рівні держави.

**Аналіз останніх праць та публікацій.** Багато вчених займаються дослідженням становлення ринкових відносин в сфері нерухомості: О. Амосов, А. Гальчинський, О. Гриценко, С. Крючок та інші. Але застосування та використання фінансово-кредитних інструментів і механізмів активізації саме цього сектора національної економіки й досі залишається невирішеним.

Сьогодні одним із пріоритетних напрямів державної економічної політики є завершення реформування земельних відносин і запровадження в ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення.

**Мета статті.** Метою статті є дослідження перешкод щодо запровадження вільного обігу землі сільськогосподарського призначення та пошук нових шляхів і методів формування системи земельних відносин, а також

інструментів і механізмів з метою поповнення оборотного капіталу сільськогосподарських підприємств.

**Виклад основного матеріалу.** Останнім часом в суспільстві вітають різні думки щодо залучення земель сільськогосподарського призначення в ринковий обіг: по-перше, є думки-побоювання негативних можливих наслідків запровадження обігу сільськогосподарських земель: що заможні покупці, олігархи і фінансові групи скуплять великі ділянки сільськогосподарських угідь, що призведе до утворення латифундій латиноамериканського типу з найманими працівниками; по-друге, є негативні прогнози того, що банки заволодіють великими ділянками під час переходу заставної землі у власність заставоутримувача і стануть великими землевласниками; що фінансові спекулянти скуповуватимуть землю і швидко перепродуватимуть за великі гроші, а це, у свою чергу, відіб'ється на вартості аграрної продукції і спричинить інфляцію; що селяни необачно стануть продавати права на землю за низькими цінами тощо. Але ж, у більшості випадків – ці побоювання є безпідставними.

Зарубіжний досвід свідчить, що в більшості країн світу основну частину оборотного капіталу сільськогосподарські підприємства та селяни (фермери) одержують за рахунок іпотечного кредитування, тоді як в Україні сільгоспвиробники можуть отримувати кредитні ресурси лише під заставу ліквідного майна (за умови його наявності) або під заставу майбутнього врожаю. Існує нагальна потреба капіталізації землі та включення таким чином в обіг величезного капіталу.

Також досвід інших країн знімає побоювання, що селяни масово і за безцінь продаватимуть свої землі: як правило, нові власники лише в окремих випадках продають власні землі сільськогосподарського призначення, здебільшого вони здають їх в оренду.

В Україні вже багато років існує «сірий»/«нелегальний» ринок земельної нерухомості – який є деструктивним фактором росту економіки і підґрунтям її «тінізації». Блокування вільного обігу землі сільськогосподарського призначення – поглиблює цю ситуацію.

Але суть проблеми не лише в цьому. Заборона відповідних трансакцій деформує природу приватної власності на землю: юридично вона наче б то існує, але економічно — не реалізовується. Власник землі не має можливості використати її із застосуванням фінансово-кредитних інструментів для залучення коштів в оборотний капітал. За даними фахівців в рік лише іпотечні кредити могли б становити для сільського господарства нашої країни близько 20 мільярдів гривень. Без вільного обігу землі сільськогосподарського призначення, без застави земельної нерухомості такі кредити отримати неможливо. Якщо врахувати, що в цьому випадку йдеться, як правило, про довгострокові інвестиційні кредити, то ціна економічних збитків не може не хвилювати [6].

В сучасних економічних умовах вітчизняні сільськогосподарські підприємства в основному працюють за рахунок власних ресурсів, а як відомо аграрний сектор, сектор потребує великих інвестиційних та кредитних ресурсів.

Обмеженість власних коштів змушує сільськогосподарські підприємства сподіватися на фінансову підтримку з боку держави і зумовлює необхідність пошуку нових форм та методів, інструментів і механізмів фінансового забезпечення своєї діяльності.

За показниками банківської системи, як у 2007 році, так і у 2010 році найбільшу питому вагу мають кредити банківських установ у сферу торгівлі, побутове обслуговування та виготовлення предметів особистого вжитку, а найменшу частку – кредити у сільське господарство. Це є свідченням того, що аграрна галузь вважається не привабливою для активних економічних агентів фінансового ринку і застосування фінансово-кредитних інструментів залишаються досить ризиковою справою. Відсутність доступу до кредитних ресурсів у сільській місцевості, особливо для великої кількості власників земельної нерухомості, які щойно отримали права на неї, та дрібних і середніх фермерських господарств, які з'явилися протягом останніх років, загалом визнана одним із основних факторів, який перешкоджає розвитку сільського господарства України. Потреба невеликих сільськогосподарських виробників у кредитних ресурсах не задовольняється в повному обсязі.

Без забезпечення доступу до середньо та довгострокових кредитів на прийнятних умовах, як сільськогосподарські, так і переробні підприємства матимуть проблеми з оборотним капіталом, необхідним для підвищення ефективності діяльності, збільшення обсягів виробництва і покращання якості продукції.

Для удосконалення кредитування в аграрній сфері потрібно зробити багато кроків, насамперед це: запровадження іпотечного кредиту на землю сільськогосподарського призначення; безперешкодне одержання сільськогосподарськими товаровиробниками кредитів; запровадження системи сільськогосподарських субсидій для підтримки виробництва; застосування диференційованих відсоткових ставок за користування кредитом, запровадження в дію фінансово-кредитних інструментів.

Сьогодні деякими науковцями та практиками вважається, що відсутність ринку землі сільськогосподарського призначення компенсує її оренда. Але це не зовсім так.

Може, на деякий час мораторій на продаж земельної нерухомості і був потрібен для створення відповідної законодавчої бази, але він спровокував негативні наслідки.

На сьогодні 1 млн. 461,71 тис. га земель використовуються без достатніх правових підстав (це землі відмерлої спадщини, не витребувані земельні частки (паї), проектні польові дороги). Нормативна грошова оцінка цих земель складає 16,57 млрд. гривень, внаслідок чого власники та держава не отримують близько 500 млн. гривень орендної плати та земельного податку за ці землі.

Щороку близько 2 млн. га орних земель не використовується внаслідок їх концентрації у власності найменш економічно активної частини сільського населення (пенсіонерів та осіб передпенсійного віку), а також отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину особами,

що проживають в містах, інших країнах. Нормативна грошова оцінка цих земель складає 22,67 млрд. гривень.

Близько 65 % договорів оренди на земельні ділянки, виділені в натурі, використовуються сільськогосподарськими товаровиробниками на підставі договорів оренди, укладених на строк до 5 років, що не сприяє дбайливому господарюванню на землі, здійснення видатків на землеохоронні заходи. Це призводить до зростання площ земель, які зазнали впливу ерозії. Загальна площа таких земель на сьогодні складає 13,3 млн. га, з них третина (10,6 млн. га) – це орні землі [8].

Оренда може бути ефективною лише за умови взаємодії з механізмами купівлі-продажу землі, її реального відчуження. Без цього оренда має принципові недоліки. Вона призводить не лише до виснаження землі, її хижацької експлуатації, але й, поглинаючи значну частину накопичень, істотно звужує можливості інтенсивного землеробства.

Ще одне проблемне питання: проблема розпорошеності земельної власності. Можливо, це одна з найбільш принципових завдань земельного експерименту – проблема подолання розпорошеності земельної власності. Навряд чи можна вважати нормальною ситуацію, коли майже сім мільйонів жителів села, з яких 2/3 – передпенсійного й пенсійного віку, є власниками землі – нашого одного з найбільш продуктивних багатств.

Відомо, що на Україну припадає майже третина світових запасів чорнозему й четверта частина придатної для оранки землі в Європі. Це 0,69 га орної землі на одну людину. У Європі цей показник становить усього 0,25 га, в т.ч. у Польщі – 0,30, Франції – 0,31 гектара [8]. Йдеться не лише про найбільш цінне національне багатство, але й про, мабуть, найбільш важливу (за своїм потенціалом) конкурентну перевагу нашої економіки. Максимально задіяти цей потенціал – одне з найбільш важливих завдань державної політики [8].

Крім того, є перешкоди, які викликають неможливість створення ринкових економічних відносин щодо власності на землю в сільському господарстві. Більшість пересічних жителів сіл та селищної місцевості не мають можливості опертися на такі інститути системи приватної власності, як: інститут системи фіксації економічного потенціалу земельних активів (запис про право власності на земельну ділянку відображає не саму ділянку, як фотографію, а наявну в нас економічну концепцію землекористування); інститут системи інтеграції розрізненої інформації про землекористування (завдяки уніфікації інтеграції систем реєстрації, громадянам розвинених країн не потрібно виїжджати на місце, щоб одержати адекватний опис економічних і соціальних характеристик будь-якого об'єкта нерухомості. В них немає потреби колесити по країні, щоб зустрітися з кожним власником і сусідами. Законна уніфікована система інформації містить відомості про наявні активи та про їх потенційну прибутковість. Це полегшує оцінку ринкової вартості земельних та інших об'єктів нерухомості і в операціях з ними); інститут системи відповідальності власників та землекористувачів (відсутність системи захисту прав власності на землю та іншу нерухомість пояснює, чому громадяни України не мають можливості укласти прибуткові угоди між собою і з

іноземцями, чому вони не мають доступу до таких фінансово-кредитних послуг, як кредит, страхування та інших корисних послуг. У них немає прав власності, яку можна втратити. Оскільки вони не ризикують втратити право власності на земельну та іншу нерухомість, як учасників угод їх можуть сприймати тільки рідні та добре знайомі); інститут системи підвищення ліквідності земельних активів (правильно організована система захисту прав власності на земельну та іншу нерухомість відкриває перед власником виняткові можливості для поділу, об'єднання й комбінування активів. Жителі економічно розвинутих країн мають можливість пристосувати свою власність до будь-яких змін економічної ситуації, тоді як громадяни України залишаються в пасці відсталих, неліквідних форм і відносин прав власності на землю); інститут системи розвитку суспільних зв'язків (правильно організована система прав власності на землю та іншу нерухомість створює зв'язки, які дозволяють людям створювати на базі своїх активів більш коштовні й дохідні комбінації).

Також сьогодні на державному рівні постає питання щодо створення державного земельного іпотечного банку.

Недостатність фінансування, значна капіталомісткість, досить великі строки окупності інвестицій – це ще не повний перелік проблемних питань, подальше невирішення яких суттєво гальмують розвиток сільського господарства. Тим більше, особливо актуальним питання залучення фінансових ресурсів постає у зв'язку з кризою, що панує як у національній, так і у світовій економіках.

З іншого боку, незважаючи на досить розвинуту банківську систему, національному виробнику сільгосппродукції вкрай не вигідно брати кредити у вітчизняних комерційних банках, зважаючи на високі відсоткові ставки, короткостроковість, відсутність можливості забезпечити боргові зобов'язання під заставу земельної нерухомості.

Саме тому головною метою діяльності такого банку має бути прискорення процесів розвитку іпотечного кредитування під заставу земельної нерухомості як одного з найбільш дієвих механізмів залучення фінансових ресурсів для потреб сільського господарства.

Крім того, передбачається, що основними суб'єктами, яким будуть надаватися кредити на розвиток сільського господарства, будуть, зокрема, сільськогосподарські підприємства, основним видом діяльності яких є вирощування, переробка та збут самостійно виробленої сільськогосподарської продукції, а також підприємства, основним видом діяльності яких є виробництво та зберігання сільськогосподарської продукції.

На законодавчому рівні планується закріпити перелік виключних прав Державного земельного банку, а саме на:

- здійснення кредитних операцій, об'єктом застави яких є землі сільськогосподарського призначення, а також майнові права на ці землі;
- здійснення банківських операцій, пов'язаних із відчуженням, орендою та іншими угодами щодо платного користування землями, що знаходяться у державній власності.

Таким чином, через механізм іпотечного кредитування Державного земельного банку господарства аграрного сектора матимуть змогу залучати фінансові ресурси на розвиток власного виробництва, його технічне переоснащення й оновлення, що, у свою чергу, стане вагомим стимулом для залучення інвестицій у розвиток аграрного сектора країни.

Також протягом 2011 року фахівці Міністерства аграрної політики та продовольства і Національного банку України розробляють законопроект про фонд державних земель сільськогосподарського призначення, який повинен врегулювати відносини щодо раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності, які перебувають у користуванні державних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, з метою впровадження у сільськогосподарське виробництво досягнень науки, техніки та передового досвіду ведення сільського господарства, створення базових сільськогосподарських підприємств, установ та організацій різних галузей рослинництва і тваринництва, а також базових сільськогосподарських підприємств для демонстрації застосування прогресивних технологій вирощування сільськогосподарської продукції.

Незважаючи на позитивні зміни у правовому регулюванні відносин у сфері сільгоспвиробництва, сучасне аграрне законодавство поки що не повною мірою відповідає об'єктивним потребам суспільного розвитку.

Негативними чинниками, що характеризують сучасний етап розвитку аграрного законодавства України, є надмірна кількість нормативно-правових актів різної юридичної сили, серед яких найбільш виділяються підзаконні нормативно-правові акти; наявність протиріч між законодавчими актами, часто нормативно-правові акти нижчої юридичної сили суперечать відповідним законам або подвійно їх тлумачать.

**Висновки.** Підсумовуючи вищевикладене, треба зазначити, що наявні проблеми у розвитку ринку сільськогосподарських земель підтверджують актуальність посилення державного регулювання земельних відносин. Посилення ролі держави на ринку нерухомості, зумовлено, по-перше, необхідністю створення широкого правового поля і забезпечення узгодженості між законодавчими та нормативними актами; по-друге, потребою забезпечення жорсткого контролю за дотриманням усіма землевласниками і землекористувачами положень Земельного кодексу та інших законодавчих актів щодо землі і недопущенням спекуляції із землею; по-третє, необхідністю забезпечення належної охорони земель шляхом раціонального їх використання, поліпшення їх екологічних цінностей в процесі використання; по-четверте, об'єктивним правом державної власності на землю, яке забезпечує реалізацію земельних інтересів усіх соціальних суб'єктів; по-п'яте, об'єктивною потребою розробки і реалізації економічних програм щодо розвитку аграрного сектору економіки, надання суб'єктам господарської діяльності фінансової та організаційної підтримки, податкових і кредитних пільг.

### Список використаних джерел:

1. Конституція України. Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР (Повний текст) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [//http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=254%EA%2F96%2D%E2%F](http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=254%EA%2F96%2D%E2%F)
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (Повний текст) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2768-14>
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV (Повний текст) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15&p=1281024992729226>
4. Офіційний сайт Головного управління Держкомзему в м. Києві [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.derzhkomzem.kiev.ua/index.php?page=56>
5. Баранюк Р. Щодо запровадження ринку земель в Україні // Газета «Гуцульський край» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://gk.if.ua/2011/03/26/2727/>
6. Галчинський А. Мораторій на землю — це відсутність системних уявлень про економіку. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.day.kiev.ua/175482>
7. Гета П. Земельна реформа – за і проти // Газета «Промінь», 30.04.2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zemres.co.cc/?m=201104>
8. Парламентські слухання «Земля в українській долі: ситуація у земельній сфері, законодавче забезпечення земельних відносин та практика його реалізації». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.rada.gov.ua/zakon/new/par\\_sl/sl230311.htm](http://www.rada.gov.ua/zakon/new/par_sl/sl230311.htm)

*Подано до редакції 26 грудня 2011 року*

**Прокопенко В.Ю.**

***Кредит под залог земли сельскохозяйственного назначения – инструмент привлечения финансовых ресурсов для нужд сельского хозяйства***

*Аннотація.* В статъе рассматриваются проблемы, препятствующие введению в свободное рыночное обращения земель сельскохозяйственного назначения в современных отечественных экономических условиях. Также в статъе приведены преимущества применения кредита под залог земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственных предприятий. Рассмотрены недостатки институционального обеспечения прав собственности на землю сельскохозяйственного назначения в контексте введения свободного рыночного обращения земли сельскохозяйственного назначения, что делает невозможным применение кредитных инструментов в этом сегменте рынка недвижимости в современных условиях.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, кредит, земли сельскохозяйственного назначения, залог земли сельскохозяйственного назначения, земельная недвижимость.

**Prokopenko V.Y.**

***The credit on the security of the agricultural land – the tool of attraction of financial resources for needs of agriculture***

**The summary:** In article problems interfering introduction in free market references of the land of an agricultural purpose in modern domestic economic conditions are considered. Also in article, *преведены* advantages of application of the credit on pledge of the land of an agricultural purpose for the agricultural enterprises. Lacks institutional maintenance of the property rights to the agricultural purpose land in a context of introduction free market references of the land of an agricultural purpose that does impossible application of credit tools in this segment of the market of the real estate in modern conditions are considered.

**Keywords:** the real estate market, the credit, the agricultural purpose earths, pledge of the land of an agricultural purpose, the land real estate.

Прокопенко Валерія Юріївна – кандидат економічних наук, доцент кафедри гуманітарних та економічних дисциплін Харківського національного університету внутрішніх справ.