

# РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ЧЕРЕЗ МЕХАНІЗМ ЗЕМЕЛЬНИХ БАНКІВ

## DEVELOPMENT OF LAND AND MORTGAGE CREDITING OF AGRICULTURE THROUGH LAND BANKS MECHANISM

**Роман СТУПЕНЬ,**  
кандидат економічних наук,  
Львівський національний аграрний університет



**Roman STUPEN',**  
PhD in Economics,  
Lviv National Agrarian University

Сільське господарство в Україні, як і вся економіка, перебуває в стані хронічного недофінансування. Фінансова система фактично цілком перейшла на режим «коротких» грошей і все більше відривається від виробництва.

Відсутність необхідних умов об'єктивно виштовхує більшість банків із сільськогосподарського виробництва. Володіння землею, нерухомістю, основними фондами без права повного розпоряджання ними нівелює появу основного механізму концентрації, перерозподілу та страхування ресурсів – вільної купівлі-продажу та застави земель.

З точки зору банку в орендаря порівняно з повноправним власником витрати і ціни є набагато вищими, оскільки вони повинні враховувати й орендну плату. Відповідно нижчою є рентабельність, конкурентоспроможність, можливість повертати борги повністю і вчасно.

Усе це звужує поле діяльності для банків, які здійснюють кредитування під заставу земель. Для того щоб вижити, вони змушені вкладати близько 90% коштів у короткострокові активи, створювати додаткові структури – страхові компанії, інвестиційні, ріелтерські фірми, торгові будинки тощо.

Механізм дії земельних банків з обороту земель сільськогосподарського призначення зображено на **рис. 1**. Однак наявність заборони закладати землі сільськогосподарського призначення позбавляє можливості створювати систему, що дає змогу повноцінно запустити процеси обороту землі, а досить високий потенціал заставного (іпотечного) кредитування, який міг би бути використаний на цілі довгострокового інвестування сільського господарства, залишається незадіяним.

На сьогодні банки не дуже охоче кредитують сільське господарство, що зумовлено низкою об'єктивних і суб'єктивних причин.

Проблема розвитку іпотечного кредитування під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення зумовлена як економічними факторами, так і нерозвиненістю ринку землі, відсутністю її ринкової оцінки, недосконалістю законодавчої та нормативної бази, що не дає змоги реалізувати функції застави земель, майже повною відсутністю організаційно-технологічної та фінансової інфраструктури іпотеки тощо. Тому сучасні банки практично не беруть земельні ділянки в забезпечення довгострокових кредитів.

Іншою проблемою є недосконалість банківського законодавства і відсутність досвіду довгострокового кредитування в більшості банків. Як правило, зобов'язання банків формуються переважно за рахунок залучених короткострокових ресурсів. Крім того, для проведення таких операцій банки повинні мати вищу ліквідність своїх активів. Однак, здійснюючи іпо-

течні операції, кредитні організації ризикують порушити вимоги чинного законодавства щодо дотримання нормативу загальної ліквідності, оскільки, маючи довгостроковий характер, іпотечне кредитування спричинює скорочення ліквідних активів.

Ризик кредитної організації полягає також і в тому, що, отримавши земельну ділянку за рахунок забезпечення неповерненого кредиту, вона несе додаткові транзакційні витрати, пов'язані з її відчуженням. За низької ліквідності вартості земельної ділянки витрати капіталу для банку можуть виявитися достатньо відчутними. Намагаючись максимально знизити можливий ризик, кредитна організація змушена занижувати оцінку земельної ділянки і відповідно розмір виданого під її заставу кредиту, водночас встановлюючи максимально високу відсоткову ставку. Крім того, іпотечні операції пов'язані з додатковими витратами щодо їх оформлення, що в умовах інфляції також призводить до підвищення відсоткової ставки.

На таких умовах кредит стає вкрай невідповідним для потенційного заставодавця, оскільки його розмір є надто малим для задоволення потреби господарства в кредитних ресурсах. За низької прибутковості сільськогосподарських земель це може призвести до перевищення пасивів сільськогосподарських організацій над активами і втрати права власності на земельну ділянку. Тому для інвестування в сільськогосподарське виробництво, у забезпечення довгострокових кредитів можуть пропонуватися тільки такі земельні ділянки, які, крім власної ринкової вартості, забезпечують поточні надходження, за рахунок яких може здійснюватися погашення кредиту. Цілком очевидно, що в сучасних умовах іпотечне кредитування під заставу земельних ділянок може стати доступним для більшості сільськогосподарських товаровиробників. Тому, на нашу думку, у найближчій перспективі, поки не будуть створені прийнятні для них система іпотечного кредитування й кредитно-фінансові механізми її функціонування, навряд чи слід очікувати помітного припливу капіталів у сільське господарство безпосередньо у вигляді кредитів під заставу земельних ділянок.

Більше того, допоки не будуть створені відповідні макроекономічні умови та організаційно-правові передумови функціонування іпотечного ринку, його розвиток взагалі є проблематичним.

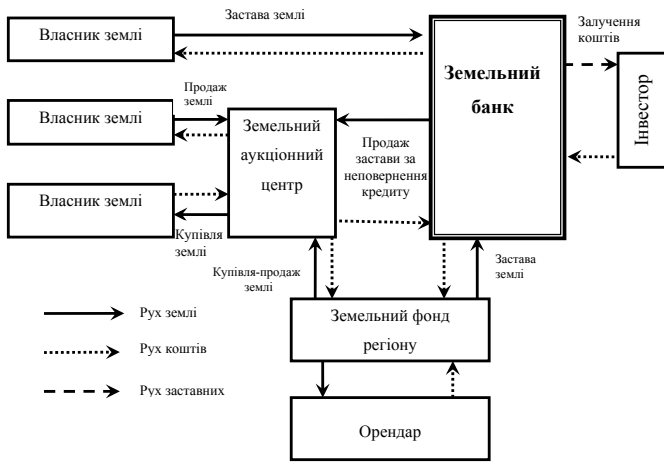
У зв'язку з цим стратегічна мета формування системи іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення полягає у створенні гнучкої організаційної структури і системи правових, організаційно-економічних і фінансових відносин, що забезпечують формування довгострокових фінансових ресурсів та їх ефективне використання.

Розвинений ринок землі та іпотечне кредитування можуть дати сильний

*У статті розкрито сутність механізму земельно-іпотечного кредитування як одного з найбільш економічно та соціально значущих, що порушує такі гострі проблеми, як забезпечення довгостроковими інвестиційними ресурсами сільськогосподарських підприємств, підвищення ефективності сільського господарства та пов'язаних із ним галузей виробництва. Визначено напрями застосування механізму в перспективі формування ринку земель сільськогосподарського призначення.*

*The article describes the mechanism of land and mortgage crediting which is one of the most important ones concerning such essential problems as supplying of agricultural enterprises with long-term investment resources, increase of agricultural effectiveness and branches of production connected with it. Mechanism's using directions are highlighted to form land market of agricultural purpose in the future.*

Рис. 1. Схема функціонування земельного ринку



поштовх для розвитку сільського господарства. Йдеться не тільки про те, що банки та інші кредитні установи матимуть інтерес до його інвестиційного забезпечення. Найважливішим є те, що при цьому ризик для фермера втратити землю змусить його думати про раціональне використання кредиту.

У зв'язку з відсутністю ринкової ціни на землю орієнтиром для заставної ціни могла б слугувати нормативна або базова ціна ділянки. Звичайно, це не є ідеальним вимірником, оскільки не відображає коливань ціни під впливом попиту та пропозиції на землю. Проте на цьому етапі нормативна ціна – єдиний критерій, який дає змогу відносно об'єктивно визначити вартість предмета застави. У разі розбіжностей за ціною доцільно запровадити в заставну практику або незалежних експертів, або вдаватися до судового розгляду, що, на думку деяких науковців, дасть змогу визначити реальнішу заставну ціну з урахуванням попиту та пропозиції [1].

У разі продажу відчуженої земельної ділянки ціна може уточнюватися з урахуванням інфляції та зміною ринкової ситуації. Якщо продаж землі супроводжується зміною її цільового призначення, то ціна земельної ділянки уточнюється згідно з подальшим призначенням.

Успішне здійснення заставного процесу визначається створенням умов, що підтримують баланс інтересів заставодавця і заставодержателя, від чого залежить встановлення відсоткової ставки за користування іпотечним кредитом, яку визначають на основі облікової ставки НБУ на момент видачі кредиту.

Кредитування заставних операцій стає привабливішим для банківських структур за умови надання пільг в оподаткуванні прибутку банківських установ, отриманого за рахунок кредитування під заставу земельних ділянок [1].

Крім того, банкам, що здійснюють іпотечні операції, для підтримки іпотеки та підвищення конкурентоспроможності у залученні позикових коштів доцільно надати можливість встановлення спеціальних банківських нормативів, які передбачають наявність кредитних ресурсів понад статутний капітал та спеціальні фонди тощо. Важливим інструментом може стати субсидування трансакційних витрат.

Особливою проблемою є врахування інфляції у ході погашення іпотечного кредиту. Річ у тім, що за високого рівня інфляції номінальний відсоток може перевищити платіжну спроможність заставодавця, оскільки він визначається з урахуванням компенсації втрати капіталу від інфляції. У таких випадках доцільно використовувати досвід Німеччини, де в подібних умовах рекомендують застосовувати індексні моделі, за яких виплачуються тільки реальні відсотки й частка погашення кредиту, а компенсація втрат від інфляції в номінальному відсотку нараховується на позичений капітал.

У становленні кредитних земельних систем на перших порах дуже важливою є роль держави, її активна участь у формуванні

мережі земельних кредитних установ, створенні кредитних ресурсів, наданні пільгових кредитів, здешевленні кредитів через компенсацію високих відсоткових ставок, підготовці кадрів, створенні системи законодавчого захисту прав на земельну власність. Із розвитком іпотечного кредитування потреба в кредитних ресурсах з боку держави зменшується.

У зв'язку з цим особливої уваги заслуговує обговорення принципів напрямів державного регулювання у кредитно-фінансовій сфері. На нашу думку, основні заходи державного регулювання повинні бути спрямовані на створення стійкої в довгостроковій перспективі кредитно-фінансової інфраструктури іпотеки. Дуже важливим є комплексний і збалансований розвиток економічних механізмів функціонування іпотечного ринку, а також його регулювання з метою забезпечення доступності кредитів для сільськогосподарських товаровиробників, стимулювання довгострокового іпотечного кредитування, розвитку вторинного ринку іпотечних кредитів, обороту заставних та інших іпотечних цінних паперів.

Отже, світова практика і вітчизняний історичний досвід доводять, що в специфічних умовах перехідного періоду з метою формування сталого кредитно-фінансового обслуговування аграрного сектору й уникнення небажаного перетікання коштів іпотечні операції повинні здійснювати спеціалізовані структури, які мають відповідну ліцензію, тобто земельні банки. Сама по собі застава є економічним інструментом, який покликаний сприяти вирішенню економічних і соціальних питань з метою розвитку сільськогосподарського виробництва. Проте не можна допустити, щоб іпотека перетворилася на ще один інструмент переділу земельної власності, яким, наприклад, став механізм банкрутства.

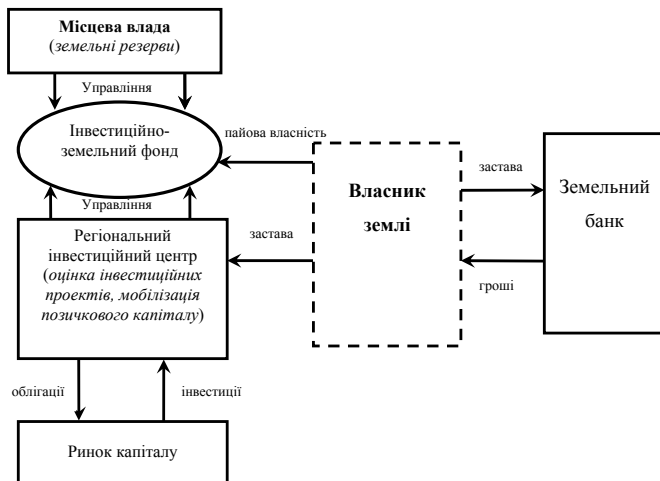
Викладене дає підстави вважати, що іпотека – це інструмент макроекономічної і водночас кредитно-фінансової політики держави. У зв'язку з цим формування сучасної системи іпотечного кредитування в сільському господарстві під заставу земельної власності та її організаційно-фінансової основи вимагає комплексного підходу і становить безперервний поетапний процес, тривалість якого багато в чому залежатиме від економічної ситуації як у країні, так і в аграрному секторі зокрема.

На початковій стадії формування іпотечної системи необхідними є заходи прямої державної підтримки та регулювання з метою стимулювання довгострокового іпотечного кредитування, забезпечення доступності кредитів для сільськогосподарських товаровиробників, сприяння розвитку фондового ринку, регулювання фінансово-господарської діяльності інститутів фінансово-кредитної системи та контролю за умовами кредитування, здійснюваного в рамках державних програм розвитку іпотеки. Тому на початковому етапі розвитку іпотечного кредитування необхідні жорсткі правила.

З розвитком ринкових земельних відносин однією з основних системоутворюючих структур ринку сільськогосподарських земель, особливо на перехідному етапі його формування, може стати державний регіональний земельний фонд, діяльність якого ґрунтується на принципах господарської самостійності. Цьому фонду доцільно надати функції агента органів державної влади з представлення їх інтересів у судових органах під час розгляду позовів, пов'язаних із невиконанням зобов'язань за договорами про заставу земель сільськогосподарського призначення, а також з викупу на користь держави земельних ділянок, власники яких позбавлені права власності.

Для розробки системи іпотечного кредитування земельним банкам необхідно приділяти увагу моніторингу земель, що є основою раціонального використання сільськогосподарських угідь. Обмеженість земельних ресурсів і зростання кількості населення об'єктивно змушують використовувати досягнення науково-технічного прогресу для збільшення обсягів виробництва продовольства. Це визначає особливу необхідність контролю за використанням земель сільського господарства.

Рис. 2. Модель регіональної організаційної системи використання земельних ресурсів у інвестиційних процесах



Результати проведеного дослідження показують, що в окремих регіонах інфраструктурі земельного ринку бракує деяких ланок, що стримує приплив інвестицій в аграрний сектор. Тому пропонуємо посилити формування регіональної системи інститутів, що забезпечують реалізацію можливостей іпотечного кредитування у сільському господарстві.

Для ефективного інвестиційного використання земель сільськогосподарського призначення необхідним є введення інституту, що забезпечував би реалізацію земельної, аграрної та фінансової політики у регіоні. Організаційну схему взаємодії інститутів, що забезпечують земельний оборот та іпотеку земель у сільському господарстві, запропоновано на **рис. 2**.

Створення організаційної структури системи Державного земельного банку України (регіональні, районні, міські філії та відділення, комп'ютерне забезпечення, зв'язок, кадри) доцільно було б провести у два етапи: на першому етапі надати функції земельного банку декільком вартим довіри комерційним банкам, орієнтуючись при цьому на використання їх інфраструктури і кадрів; на другому етапі доцільно створити мережу регіональних філій Державного земельного банку із залученням інших банків.

У багатьох юридичних і фізичних осіб, які користуються нині земельними ділянками, особливо для потреб виробництва, відсутні достатні грошові кошти для їх викупу. Це може призвести, з одного боку, до широкого переділу власності та контролю, а з іншого – до встановлення новими приватними власниками земель недобросовісної експлуатації розміщених на цих землях підприємств через механізми земельної ренти і навіть до ліквідації якихось підприємств.

З появою в товарному обороті такого величезного за реальною вартістю активу, як земельні ділянки, стає особливо гострою проблема нестачі грошової маси для обслуговування господарського обороту. Це спричинить подальшу демонетизацію економіки, падіння ліквідності, а також заниження цін на землю, що у разі продажу державних або комунальних земель призведе до втрати бюджетних коштів.

З урахуванням цих проблем пропонуємо запровадити механізм цільового кредитування українських покупців земельних ділянок. Це забезпечить насправді рівні можливості доступу до землі для всіх бажаючих на ній господарювати, а не тільки для земельних спекулянтів, які володіють вільними коштами.

При цьому для тих юридичних і фізичних осіб, які вже реально ведуть виробничу діяльність, кредити повинні надаватися за низькими пільговими ставками, які будуть нижчими, ніж рівень рентабельності виробництва – щоб зробити реальним і фінансово виправданим продовження виробництва на цих землях. Отже,

ефективний господарник залишиться на своїй землі і буде захищений від захоплення контролю фінансовими спекулянтами, які не зацікавлені у збереженні його виробництва.

Таке кредитування дасть змогу збільшити грошову масу й підвищити ліквідність в економіці відповідно до її реальних потреб. Суттєво зросте ліквідність і надійність банківської системи, оскільки оборот кредитних коштів на купівлю землі піде через неї. Унаслідок цього можна очікувати зниження ринкової ставки відсотків за кредит і пошавлення інвестиційної активності.

І нарешті, дохідна частина бюджетів усіх рівнів отримає адекватні надходження від продажу земельної власності, оскільки грошова емісія і механізм кредитування забезпечать достатній платоспроможний попит на землю й конкуренцію покупців.

Тому функціонування Державного земельного банку дасть змогу: відпрацювати єдину систему земельного обороту різних прав (власності, оренди, прав на земельні частки, іпотеки); поставити питання про випуск в обіг державних облігаційних позик, забезпечених земельними та майновими правами, державних цінних земельних паперів; проводити земельні аукціони, надавати кредити тощо. Загалом цей банк може стати дієвим інструментом державного контролю та регулювання земельного ринку.

На завершальному етапі система має остаточно оформитися. Щоб система іпотечного кредитування функціонувала стабільно й ефективно, необхідно забезпечити її рефінансування. Іпотечні цінні папери, в основі яких лежить застава земельних ділянок, і права вимог за іпотечними кредитами є найбільш очевидним інструментом рефінансування. Такі заставні документи вважаються одними з найбільш надійних цінних паперів. Уповноважена емісійна організація, викуповуючи заставні, випускає іпотечні цінні папери, які розміщуються на внутрішньому фінансовому ринку. Виручені від продажу цінних паперів кошти призначені на рефінансування первинних кредиторів.

Існуючі в законодавстві види цінних паперів не повною мірою задовольняють вимоги, що висуваються до фінансових інструментів, за допомогою яких можна повною мірою реалізувати механізм іпотечного кредитування під заставу земель. Необхідно встановити види іпотечних цінних паперів і прав, що засвідчені ними, вимоги до їх форми, порядок і процедуру їх емісії, особливості обігу й андеррайтингу, а також способи забезпечення виконання зобов'язань емітента за іпотечними цінними паперами.

Відмінною особливістю іпотечних цінних паперів є особливий спосіб їх забезпечення. До складу основного покриття іпотечних цінних паперів входять як заставні, так і грошові вимоги за зобов'язаннями кредитних договорів, забезпечені іпотекою земельних ділянок. Грошові вимоги за забезпеченими іпотекою зобов'язаннями повинні відповідати певним стандартам і вимогам, що забезпечують надійність іпотечних цінних паперів та мінімізацію можливих ризиків у разі довгострокового іпотечного кредитування під заставу земель.

З огляду на світову практику до таких вимог належать: розмір кредиту, який не повинен перевищувати 70% від ринкової вартості земельної ділянки, що виступає предметом іпотеки; ступінь об'єктивності визначення ринкової вартості земельної ділянки (предмета іпотеки); земельна ділянка, яка виступає предметом іпотеки, повинна бути застрахованою від ризиків втрати родючості, пошкодження або забруднення родючого шару ґрунту тощо в повній вартості на весь термін дії іпотечного кредиту; умови іпотечного кредиту повинні допускати заміну земельної ділянки, що входить до складу основного покриття іпотечних цінних паперів, у разі невиконання або неналежного виконання зобов'язання, дострокового виконання заставодавцем грошового зобов'язання, псування предмета іпотеки, набуття сили рішенням суду про визнання договору недійсним або рішенням суду про його розірвання.

Для функціонування Державного земельного банку щодо випуску та обігу іпотечних облігацій досвід європейських країн є найбільш цінним.

Надійність виконання зобов'язань забезпечується також введенням єдиних стандартів договору іпотеки, договорів страхування, договору поручительства тощо. Із підвищенням надійності заставних і розвитком іпотеки цінний папір у перспективі спроможний залучити на ринок іпотечного кредитування не тільки приватних інвесторів, а й пенсійні та пайові інвестиційні фонди і страхові компанії. У свою чергу це сприятиме акумулюванню позабюджетних коштів і формуванню додаткових інвестиційних потоків у сільське господарство. У перспективі збільшення обсягу інвестицій за рахунок ефекту мультиплікатора сприятиме збільшенню обсягів виробництва сільськогосподарської продукції та споживчого попиту на неї, а отже, доходів виробників сільськогосподарської продукції та відповідних послуг. Частину податків від цих доходів можна скерувати на фінансову підтримку програм іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарських земель.

**ВИСНОВКИ**

Слід зазначити, що за відсутності цілісної системи іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарських земель і спеціалізованих іпотечних кредиторських організацій питання про емітентів іпотечних цінних паперів стає ключовим. У зв'язку з цим спочатку спеціалізованим емітентом може виступати земельний банк, діяльність якого має бути підтримана коштами державного та місцевих бюджетів, а згодом долучатимуться й інші комерційні кредитні організації, що мають ліцензію на здійснення зазначеного виду діяльності. Земельний банк може також використовувати державні гарантії для заміщення покриття іпотечних цінних паперів за умови їх подальшої заміни іпотечним покриттям у порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади для ринку цінних паперів.

Пропоновані заходи передбачають створення в аграрному секторі конкурентного середовища. Економічно слабші підприємства будуть поставлені в умови необхідності активного пошуку власних шляхів виживання. Це може бути трансформація у фермерські господарства, особисті підсобні та інші приватні сільськогосподарські підприємства. Цілком очевидним є й те,

що такий механізм інвестування сільського господарства сприятиме стабілізації зайнятості, підвищенню реальних доходів населення.

Поряд з організаційними заходами з розвитку кредитно-фінансових механізмів та інфраструктури іпотечного кредитування під заставу земель, що забезпечують його нормальне функціонування, виникає нагальна потреба в інституційних перетвореннях і в системі управління земельними ресурсами.

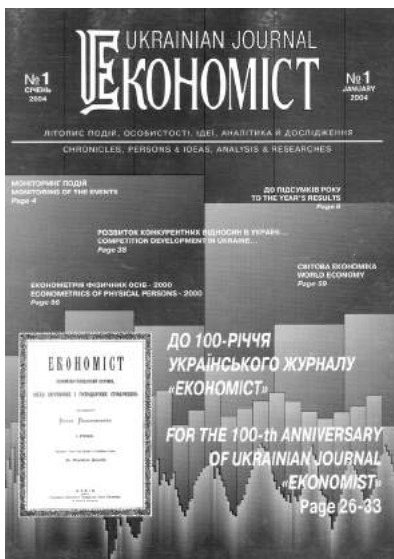
В умовах кризового послаблення фінансової системи земля та будь-яка інша нерухомість стають важливою умовою кредиторської заборгованості сільськогосподарських товаровиробників. Кращої застави, ніж земля, в Україні немає, особливо у селянських господарств, що вийшли із соціалістичної економіки в напівфеодалістичний стан. І вони готові продати частину своєї землі, внести її як заставу, як частку в статутний капітал акціонерного товариства або використовувати іншим чином, щоб отримати кошти на розвиток свого господарства. Високоєфективне господарство може дозволити собі надалі не тільки відновити свій земельний наділ, а й розширити його. За сприятливого розвитку економіки, як свідчить досвід розвинених країн, у заставі може перебувати до 1,5-2% сільськогосподарських земель.

Отже, створення земельних банків і формування стійкої кредитної бази сприятимуть економічному зростанню АПК, появі ринково-орієнтованого колективного власника, інвестиційних і фінансових ресурсів, підприємницької активності.

**ЛІТЕРАТУРА**

1. Корецька С. О. Економічне регулювання земельних відносин в сільському господарстві : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.07.02 / С. О. Корецька. – Харків, 2002. – 20 с.
2. Костюк В. А. Іпотечне кредитування із заставою земельних ділянок сільськогосподарського призначення [Текст] : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.08 / Костюк В. А. – Львів, 2008. – 20 с.
3. Лепке О. Б. Регулирование ипотеки (залога) земель сельскохозяйственного назначения / О. Б. Лепке // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2008. – № 12. – С. 22-27.
4. Лупенко Ю. Сучасні інструменти для фінансування аграрного сектору економіки / Ю. Лупенко, В. Фещенко // Фінансовий ринок України. – 2012. – № 12. – С. 26-31.
5. Саблук П. Т. Проблеми іпотеки землі в контексті фінансової безпеки / П. Т. Саблук // Проблеми формування іпотечного ринку в контексті фінансової безпеки України : зб. матеріалів круглого столу, м. Київ, 30 верес. 2002 р. – С. 112-119.

**117 років! 1897 – від ідеї журналу до сьогодні – 2014**



**110 років! 1904 – 1914 – як щомісячний журнал – 1997 – 2014**