

УДК 336.763.34:631.5

РЕТРОСПЕКТИВА ТА ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ  
ПЕРЕДУМОВИ РАЦІОНАЛЬНОГО ВПРОВАДЖЕННЯ ІПОТЕКИ  
АГРАРНИХ ЗЕМЕЛЬ

Кузьома В.В., аспірант

Миколаївський державний аграрний університет

*Висвітлено ретроспективу та сучасний стан іпотеки аграрних земель. Виявлено існуючі тут проблеми. Визначено основні напрями щодо їх вирішення.*

*The retrospective show and modern condition of the mortgage of the agrarian grounds is covered. Existing problems are revealed, and also the basic directions of their decision are certain.*

Серед основних аспектів регулювання земельних відносин, пов'язаних із функціонуванням повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення, особливе місце займає іпотека як механізм, що ефективно функціонує в багатьох країнах світу та є дієвим чинником впливу на інноваційний розвиток аграрної економіки.

Останнім часом в українському суспільстві ведеться жваве обговорення питань щодо запровадження в аграрний сектор АПК механізму іпотеки. Слід вказати, що ставлення до іпотеки характеризується наявністю досить неоднакових і навіть протилежних поглядів. Зокрема, одні вчені стверджують, що аграрна іпотека нам зовсім не потрібна. Інші ж вважають, що іпотека – це об'єктивна реальність та необхідність ринкової економіки, невід'ємна складова ринку землі.

Визнаючи необхідність запровадження механізму іпотеки як одного з основних напрямків державної політики у сфері регулювання земельних відносин, більшість авторів виходять з економічної доцільності такого кроку. Зокрема, дослідження за цією проблематикою здійснюють такі вчені-

економісти як О. Гудзь, М. Дем'яненко, О. Драпиковський, О. Євтух, Р. Корінець, С. Кручок, П. Кулініч, В. Носік, П. Саблук, М. Федоров, С. Юркевич та деякі інші.

Однак, аналіз наукових праць свідчить, що у поглядах науковців стосовно організаційно-економічних передумов запровадження іпотеки сільськогосподарських земель, а особливо – формування інститутів аграрної іпотеки, єдності немає.

Метою даної статті є розгляд ретроспективи, сучасного стану та основних напрямків подальшого створення належних передумов впровадження аграрної іпотеки.

У світі іпотечні відносини, зокрема іпотечні земельні відносини, існують дуже давно. Винахідниками іпотеки вважаються стародавні греки, які вперше використали механізми забезпечення відповідальності боржника перед кредитором своїми земельними володіннями. З цією метою оформлялись відповідні зобов'язання, а на межі земельних володінь боржника встановлювався стовп із написом про те, що дана власність є забезпеченням претензій кредитора на позичену суму. Саме від назви цього стовпа – „іпотека” й пішла назва відповідного виду кредитування, що набув широкої популярності в світі [1, с.24].

Необхідно зазначити, що Україна також має власний історичний досвід у становленні іпотечних земельних відносин та формування інститутів аграрної іпотеки. Зокрема, в останній третині 19 ст., завдяки реформі 1861 року тут створюється перша в російській імперії іпотечна установа – Товариство поземельного кредиту, яке діяло в Херсонській губернії та в 1871 році реорганізувалося в Херсонський земський банк. В той же час засновуються і Харківський, Полтавський, Київський та Бессарабсько-Таврійський земельні банки [2, с.40].

Поряд з акціонерними земельними банками та товариствами взаємного кредитування діяли державні іпотечні установи – Дворянський земельний та Селянський поземельний банки. При цьому останній за обсягами виданих

позичок, займав провідне місце. Процес оформлення позики і отримання кредиту був однотипним і вимагав детальної характеристики економічних показників (доходність, урожайність, родючість та ін.). Максимальний строк позики складав 66 років і 6 місяців, мінімальний – 10 років і 8 місяців. При відносно невеликих відсоткових ставках (від 4,5% до 12% річних) та середньому (протягом 1890-1914рр.) зростанню споживацьких цін (у 2% на рік) умови такого кредитування на той час були цілком прийнятними. Тому, в загальному обсязі іпотечного кредитування у 1915 році частка аграрних іпотечних кредитів становила майже 70% [3, с.31].

У радянські часи вітчизняна економічна наука не приділяла належної уваги іпотеці оскільки державна власність на землю не передбачала торгівлю нею, і відповідно, застава землі для одержання позик була неможливою.

Спроби визначити правовий механізм застави землі в Україні були зроблені ще на початку здійснення земельної реформи – Земельним кодексом України прийнятим у березні 1992 року та Законом України „Про заставу”.

Наступний крок у становленні іпотечних відносин відбувся з прийняттям 25 жовтня 2001 року Земельного кодексу України. Саме ним було обумовлено підстави для застосування іпотеки, предметом якої визначено земельну ділянку та встановлено ряд вимог щодо здійснення іпотеки сільськогосподарських земель.

З 1 січня 2004 року набрав чинності Закон України „Про іпотеку”, прийнятий Верховною Радою 5 червня 2003 року. У цьому Законі комплексно врегульовано всі аспекти застави нерухомого майна, а також чітко визначено перелік майна, яке може бути предметом іпотеки. Особливості іпотеки сільськогосподарських земель розглянуто у статті 15 Закону, де ці ділянки визнаються предметом іпотеки і визначаються умови їхньої застави.

Для аграріїв іпотека сільськогосподарських земель, чи не єдина можливість залучити довгострокові банківські кредити в свій господарський оборот, оскільки іншої ліквідної нерухомості у них нині практично немає. З цього приводу заслуговує на увагу думка П.Т. Саблука, який зазначає, що

існують дві причини низької ліквідності нерухомості сільськогосподарських товаровиробників. Перша з них пов'язана з відсутністю інвестиційних ресурсів для оновлення виробничого потенціалу сільського господарства, у результаті чого рівень зносу нерухомості досяг 80-90%. Друга причина пов'язана із специфікою галузі, оскільки навіть сільськогосподарське підприємство, яке працює рентабельно, не може швидко реалізувати свою нерухомість, у тому числі й цілісний майновий комплекс, через відсутність платоспроможного попиту на таке майно [4, с.284].

За даними Мінагрополітики України, близько 64% сільськогосподарських підприємств потребують довгострокових кредитів банків, ще близько 16% – середньострокових (до 5 років). Слід також відмітити, що українські комерційні банки майже не надають сільгоспвиробникам „довгих” кредитів, внаслідок чого потреби аграріїв у такому виді капіталу покриваються лише приблизно на 2%, хоча у світовій практиці кредити під заставу землі становлять 95% інвестиційного ресурсу фермерів. Між тим земельні ділянки сільськогосподарського призначення є потенційно достатньою і ліквідною заставою, яка спроможна забезпечити сільськогосподарським товаровиробникам можливість одержання середньо- та довгострокових банківських кредитів, і 10% якої здатні поглинути повністю кредитні ресурси банків України [5, с.111].

Отже, земля як гарантована застava, могла б стати головним чинником впливу на рішення кредитора про надання іпотечного кредиту селянину. Проте, як відомо, накладений до 1 січня 2008 року мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення унеможливило сьогодні впровадження механізму аграрної іпотеки в дію. Однак навіть після скасування мораторію, на нашу думку, потрібен буде час для встановлення рівноваги попиту й пропозиції на ринку землі, що в свою чергу, призведе до формування реальної (ринкової) ціни на землю, яку обов'язково будуть урахувувати при використанні її як предмета іпотеки.

Важливою умовою повноцінного розвитку іпотечних відносин є створення розвинутої мережі інститутів аграрної іпотеки. В економічній літературі

висловлюється значна кількість думок з приводу того, які інституції повинні здійснювати кредитування під заставу землі. Зокрема, одні дослідники вважають, що іпотекою повинні займатися виключно спеціалізовані земельні фінансово-кредитні установи. Причому, дискусії в основному точаться навколо питань: „яким має бути Державний земельний (іпотечний) банк?” і „чи повинен бути він саме державним?”. Нагадаємо, що необхідність створення останнього передбачено пунктом 6 Прикінцевих положень Земельного кодексу України.

Інші ж науковці [6, с.71;4 с.285] наголошують на доцільності створення Аграрного банку, який би займався кредитним забезпеченням сільськогосподарських товаровиробників та надавав банківські послуги з урахуванням специфіки галузі. Причому, в подальшому, зі зростанням обсягів іпотечних операцій, відповідний підрозділ такого банку може стати основою для формування Селянського іпотечного банку, спеціалізованого на обслуговуванні підприємницьких структур, які мають землі аграрного призначення.

Переважна кількість вчених-економістів розв'язок іпотечного кредитування на сучасному етапі пов'язують із залученням до іпотечних земельних операцій комерційних банків – за умови обов'язкового ліцензування такого виду діяльності зі створенням в них відповідних структур і веденням відокремленого балансу.

Проблему формування інститутів аграрної іпотеки (окремі з них розглянуто нами вище), на нашу думку, потрібно вирішувати вже сьогодні. Підставою для такого висновку може слугувати „досвід” Росії, де законодавчо дозволена іпотека земель сільськогосподарського призначення, але масового поширення іпотечне кредитування аграріїв тут поки що не одержало. Однією з головних причин такого стану справ, є нерозвиненість інфраструктури земельного ринку, в першу чергу через відсутність правового та організаційно-методичного підґрунтя для створення мережі іпотечних земельних банків.

Отже, проаналізувавши ретроспективу та реалії сьогодення у становленні аграрних іпотечних відносин в Україні, можна зробити висновок про те, що обмеження у розвитку іпотеки на селі зумовлені існуючим правовим полем та

низкою інших чинників, насамперед – соціального та організаційно-економічного характеру. Окремої уваги заслуговує проблема формування належних інституцій іпотеки яку, на нашу думку, необхідно вирішувати до відміни мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Вітчизняний та зарубіжний досвід свідчить, що розвиток іпотечних відносин є однією з невід’ємних умов стабільного економічного зростання в аграрному секторі економіки. Практичне ж функціонування механізму аграрної іпотеки можливе лише тоді, коли земля стане повноцінним товаром і діятимуть ринкові закони її перерозподілу, що і буде логічним завершенням земельної реформи.

### Література

1. Ревуцька Н. Іпотечне кредитування: зарубіжний досвід і перспективи розвитку в Україні // Цінні папери України. – 2004. - №2. С. 24-28.
2. Євтух О. Аграрна іпотека – ринковий механізм ефективного використання ресурсів // Вісник НБУ. – 2000. - №10. – С. 40.
3. Трушин Ю. Кредитная политика первых ипотечных банков // Экономика сельского хозяйства России. – 2004. - №4. – С. 31.
4. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні. – К. : ННЦ ІАЕ, 2006. – 396 с.
5. Корінець Р. В очікуванні земельної іпотеки // Пропозиція. – 2004. - №3. – С. 111-112.
6. Гудзь О. Проблеми становлення іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки // Економіка АПК. – 2004. - №9. – С. 71.