

УДК 347.278

ПРОБЛЕМИ ТА ПІДХОДИ ДО ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

*О.І.Котикова, кандидат економічних наук
Миколаївський державний аграрний університет*

В Україні реформування виробничих відносин і, зокрема, земельних, відбувається вже понад десять років. За цей період земля з державної в сільському господарстві набула статусу приватної. Проте, досі повною мірою не використовується одна з переваг приватного землекристування та володіння — іпотека землі. Тим більш гострою є ця проблема з огляду на фінансовий стан сільськогосподарських виробників: “іпотека — це задача у заклад землі... з метою отримання грошової позики, так званого іпотечного кредиту” [1], тобто — можливість для землевласника отримання додаткових оборотних коштів.

За часів радянської влади вітчизняна економічна наука проблемі іпотеки землі уваги не приділяла, оскільки державна власність на землю не передбачала торгівлю нею та заставу. Для отримання грошових позик. В умовах розвитку ринкової економіки питанню організації іпотеки землі економісти-аграрники почали приділяти відповідну увагу. Дослідження за цією темою здійснюють П.Кулініч, С.Кручок, В.Заяць, В.Носік, С.Юркевич, Р.Корінець, О.Драпіковський, І.Іванова, О.Євтух, М.Федоров, І.Пучковська та інші. Головна увага зосереджується на вивченні зарубіжного досвіду іпотеки землі, її суті, можливого механізму

функціонування, організації спеціалізованих фінансових установ (земельних іпотечних банків), покликаних обслуговувати іпотечний процес. Аналіз наукових праць свідчить, що однозначності поглядів на цю проблему поки що немає. Практично відсутні дослідження з приводу можливої бази іпотеки землі в Україні, підходів до проблеми за умов, коли не діє ринок землі, більшість земель сільськогосподарського призначення передані в оренду, а виробництво постійно відчуває гостру потребу в додаткових оборотних коштах. Все це потребує дослідження доцільності й можливості використання у вітчизняній практиці іпотеки землі.

Таким чином, визначена проблема вимагає вирішення принаймі двох питань:

1. Чи дійсно іпотека може забезпечити потребу сільського господарства у додаткових оборотних коштах?
2. Чи можлива реалізація іпотечного кредитування сільськогосподарських земель?

Перше.

Зрозуміло, що ефективне землеробство, як і будь-яка інша галузь, передбачає впровадження новітніх технологій та техніки. За підрахунками знос основних засобів у сільському господарстві у 10-15 разів перевищує їх поновлення. Парадокс у тому, що, з одного боку, з року в рік потрібно все більше і більше сільськогосподарської продукції для придбання техніки і пального, а з іншого — при використанні застарілої техніки врожайність з року в рік падає (табл. 1).

Диспаритет цін на сільськогосподарську продукцію та матеріально-технічні засоби стимулює процес деіндустріалізації виробництва. Обсяг інвестицій в основний капітал сільського господарства зменшився від 11,8 млрд. грн. у 1990 р. до 496 млн. грн. у 2000 р., або в 23 рази. Не забезпечується навіть просте відтворення основних засобів. Загальна щорічна потреба для поновлення та придбання матеріально-технічних ресурсів складає 21-25 млрд. грн.

Отримати такі кредити, які б дозволили оновити фонд основних засобів, під заставу майбутніх врожаїв (найпоширеніша форма кредитування) неможливо, а під заставу землі ?

**Співвідношення цін на техніку,
пальне і сільськогосподарську продукцію в 1990 та 2000 рр.**

Технічний засіб і його марка	Роки	Кількість сільськогосподарської продукції, необхідної для придбання одиниці техніки (1 т пального), т		
		зерно	цукрові буряки	соняшник
Трактор Т-150К	1990	37,8	233,8	25,1
	2000	235,7	861,0	200,1
Трактор ПМЗ-6АЛ	1990	14,1	87,2	9,4
	2000	73,6	316,7	73,6
Зернозбиральний комбайн СК-5 "Нива"	1990	34,2	211,7	22,7
	2000	383,0	1399,2	325,2
Бурякозбиральна машина КС-6	1990	59,6	368,5	39,6
	2000	342,2	1249,8	290,5
Автомобіль КАМАЗ-55102	1990	48,4	299,4	32,2
	2000	210,6	768,7	178,7
Бензин автомобільний	1990	0,6	4,0	0,4
	2000	3,6	13,2	3,1
Дизельне паливо	1990	0,2	1,3	0,1
	2000	3,0	11,2	2,6

Згідно із Земельним кодексом України на період до 1 січня 2010 року громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землю сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена в разі успадкування земельних ділянок за законом [2]. Вартість такої земельної ділянки складає 870 000 грн. (при середній оцінці по Україні вартість 1 га сільськогосподарських угідь складає 8,7 тис. грн.). Під нього можна отримати позику близько 500 тис. гривень.

На початок 2000 р. оптові ціни на промислову продукцію були такими: трактор загального призначення — 90,8 тис. грн.; трактор просапний — 52,0 тис. грн.; плуг тракторний — 3,7 тис. грн.; борона зубова — 660 грн.; сівалка тракторна — 14,4 тис. грн.; машина для внесення в ґрунт мінеральних добрив — 1,4 тис. грн.; культиватор тракторний — 6,6 тис. грн.; жатка рядкова — 12,6 тис. грн.; комбайн кукурудзозбиральний — 131,7 тис. грн.;

бурякозбиральна машина — 117,0 тис. грн.; кормозбиральний комбайн — 34,5 тис. грн.; роздавачі кормів на причепах для ферм великої рогатої худоби — 10,7 тис. грн.; транспортери для прибирання гною на фермах великої рогатої худоби та свинофермах — 21,8 тис. грн.; навантажувачі універсальні сільськогосподарського призначення — 21,8 тис. грн.; бензин автомобільний, т — 1364 грн.; дизельне паливо, т — 1337 грн.; мастильні матеріали, т — 1682 грн.; азотні добрива, т — 979 грн.; фосфорні добрива, т — 2 817 грн.; калійні добрива, т — 975 грн.; засоби захисту рослин, т — 253 тис. грн.; цемент, т — 105 грн.; вапно будівельне, т — 121 грн.

Якщо середній приватний наділ по Україні становить 4,3 га, то його вартість складає близько 37-38 тис. грн. Під нього можна отримати (60% вартості ділянки) позику 20-22 тис. гривень.

Співставивши можливий розмір позики з цінами, видно, що власники земельних ділянок до 100 га можуть купувати перелічені матеріально-технічні засоби, а громадяни, які володіють середнім наділом 4,3 га, зможуть придбати лише просту техніку та різні матеріальні ресурси.

Друге.

Земельним кодексом України предметом іпотеки визначено земельну ділянку, яка перебуває у власності громадянина або юридичної особи, або частку у праві спільної власності на земельну ділянку [2]. Теоретично (а з 1 січня 2005 практично) абсолютна більшість власників земельних ділянок мають право скористатися іпотекою. Але впровадження іпотеки може виявитись нереальним.

По-перше, сільськогосподарське виробництво в Україні здійснюється практично повністю на орендованих землях (табл. 2). Суб'єктами ж іпотеки відповідно до чинного законодавства мають право виступати орендодавці, тобто власники сільськогосподарських земель. Оскільки сільськогосподарські підприємства сформовані на орендній основі, вони практично не мають об'єкта іпотеки (як вже зазначалось, предметом іпотеки може бути земельна ділянка, яка перебуває у власності громадянина або юридичної особи).

Таблиця 2

**Землекористування сільськогосподарських підприємств
станом на 1 січня 2002 р.**

Види угідь	Всього, га	У тому числі орендовано:		Припадає на підприємство, га	
		га	%	всього	у т.ч. власних земель
Всього с.-г. угідь	22521235	19743324	87,7	1771	219
у т.ч.: рілля	19271967	17148853	89	1515	167
сіножаті	1698727	1554037	91,5	134	12
пасовища	1754079	1413289	80,6	138	27

По-друге, нерозвиненість ринку земель сільськогосподарського призначення [3,4,5]. Ринок дозволить концентрувати земельні ділянки у достатньо великі масиви для забезпечення їхньої іпотечної привабливості. Крім того, такий захід сприятиме підвищенню екологічної ефективності землекористування. Проте слід відмітити, що у найближчий час реалізувати такий механізм немає сенсу з ряду причин, головною з яких є низька ліквідність земель сільськогосподарського призначення, що в ринкових умовах означатиме встановлення низької ціни на сільськогосподарські землі. Як наслідок, слід очікувати спекуляцію та монополізацію в цій сфері.

По-третє, відсутність відповідної інфраструктури щодо розвитку іпотечного кредитування.

При прийнятті нового Земельного кодексу (в прикінцевих положеннях) передбачалося створення такої фінансової установи — Державного земельного (іпотечного) банку з відповідною інфраструктурою. Більше того, встановлювався шестимісячний строк для розробки проекту нормативноправового акта про Державний земельний (іпотечний) банк.

Проте, при вивченні реальної ситуації щодо можливості іпотеки земель сільськогосподарського призначення робоча група, що займалася цим питанням, дійшла до висновку про недоцільність створення такого банку.

Замість Державного земельного (іпотечного) банку робоча група за участю уже й експертів Світового банку розробила

концептуальні засади створення і функціонування іншої фінансової установи як складової моделі іпотечного кредитування: замість банку пропонується створення фінансової структури другого рівня; для впровадження представлених моделей іпотечного кредитування передбачається 7-10 років.

Таким чином, склалася ситуація, коли ні Земельного (іпотечно-го) банку, ні іншої фінансової установи, яка б займалася іпотекою сільськогосподарських земель, у найближчій перспективі не буде.

Висновки і пропозиції.

1. Іпотеку землі в Україні доцільно організувати, але нею зможуть користуватися землевласники, які не здали земельні ділянки в оренду.
2. Іпотека землі вимагає існування узаконеного ринку землі, тому що при невиконанні умов позики грошових коштів їх відшкодування має здійснюватися за рахунок реалізації заставленої земельної ділянки. Ринок землі в Україні має бути організований і законодавче унормований.
3. Іпотека землі має бути довгостроковою (25 – 35 років), а використання коштів (позики) – цільовим з тим, щоб господарник мав змогу використати їх продуктивно.
4. Орендована земля в іпотеку передаватись не може, оскільки це може створити умови для обезземелення селян – власників земельних ділянок.
5. Необхідно розробити і прийняти Закон України “Про іпотеку землі”, в якому чітко визначити всі правові питання її функціонування.
6. Іпотека землі має здійснюватись при активному державному регулюванні.
7. Іпотека землі дасть можливість:
 - залучати інвестиції в сільське господарство;
 - стимулювати підприємницьку діяльність;
 - сприяти становленню умов для ефективного землекористування;
 - ефективно використовувати інвестиції.
8. В іпотечному ринку землі можуть брати участь будь-які установи, які мають для цього кошти, але на умовах,

- встановлених державою, а також фізичні і юридичні особи (через банки).
9. Для обслуговування іпотечного ринку має бути створена відповідна інфраструктура. Ініціювання, обслуговування та утримання застави є значним джерелом доходу для банківської системи. Воно відзначається низьким ризиком та високою дохідністю капіталовкладень.
 10. Світовий досвід свідчить, що система іпотечного кредитування є дуже складною, передбачає рух прав власності між продавцями, агентами і покупцями та кредитними установами, що призводить до виникнення спеціалізованої іпотечної індустрії, яка залежить від ринку нерухомості.

ЛІТЕРАТУРА

1. Економічний словник-довідник / За ред. С.В. Мочерного. – К.: Феміна, 1995. – 368 с.
2. Земельний кодекс України / Офіційний вісник України. – К.- 2001.- №46.
3. Онищенко О.М. Проблеми заставного кредитування нових господарських структур // Економіка АПК. – 2002. – №9. – С.5.
4. Лузан Ю.Я. Україна та Світова організація торгівлі // Економіка АПК. – 2002. – №4. – С.4.
5. Формування ринку землі в Україні / За ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. – К.: Урожай, 2001. – 94с.