

*Микола Бабич, пошукувач кафедри економіки сільського господарства
Миколаївського державного аграрного університету*

НЕОБХІДНІСТЬ ТА МОЖЛИВІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ МЕХАНІЗМУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

У статті розглянуто необхідність та можливість реалізації механізму іпотечного кредитування на сучасному етапі формування земельних відносин власності в Україні. Зроблено висновки, обґрунтовано пропозиції щодо розв'язання визначеної проблеми в теперішніх умовах та на перспективу.

Постановка проблеми. 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 землекористування 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.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. 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. Драпиковський, 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.

Мета статті. Таким чином, визначена проблема вимагає розв'язання принаймні двох питань:

1. Чи дійсно іпотека може забезпечити потребу сільського господарства у додаткових оборотних коштах?

2. Чи можлива реалізація іпотечного кредитування сільськогосподарських земель?

Виклад основного матеріалу. Перше. Зрозуміло, що ефективно 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 рік у рік падає (таблиця 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?

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

**НЕОБХІДНІСТЬ ТА МОЖЛИВІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ МЕХАНІЗМУ
ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ**

Таблиця 1

Співвідношення цін на техніку, паливе 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

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 фунт 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.

Зіставивши 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.

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 1.01.2005 року 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 (таблиця 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 уже зазначалось, предметом іпотеки може бути земельна ділянка, яка перебуває у власності громадянина або юридичної особи).

По-друге, нерозвиненість ринку земель сільськогосподарського призначення [3, 4, 5].

**НЕОБХІДНІСТЬ ТА МОЖЛИВІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ МЕХАНІЗМУ
ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ**

Таблиця 2

Землекористування сільськогосподарських підприємств станом на 1.01.2002 р.

Види угідь	Всього, га	У тому числі орендовано:		Припадає на підприємство, га	
		га	%	всього	у т.ч. власних земель
Всього с.-г. угідь					
у т.ч.: рілля	22521235	19743324	87,7	1771	219
сіножаті	19271967	17148853	89,0	1515	167
пасовища	1698727	1554037	91,5	134	12
	1754079	1413289	80,6	138	27

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 сказати, що у найближчий час реалізовувати такий механізм немає сенсу з ряду причин, головною з яких є низька ліквідність земель сільськогосподарського призначення, що в ринкових умовах означає встановлення низької ціни на сільськогосподарські землі. Як наслідок, слід очікувати спекуляції та монополізації у 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. Проте при вивченні реальної ситуації щодо можливості іпотеки земель сільськогосподарського призначення, робоча група, що займалася цим питанням, дійшла 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 (іпотечного) банку, ні іншої фінансової установи, яка б займалася іпотекою сільськогосподарських земель, у найближчій перспективі не буде.

Висновки і пропозиції.

1. Іпотека може забезпечити потребу

сільського господарства у додаткових оборотних коштах. Іпотека землі дасть можливість:

- залучати інвестиції у сільське господарство;
- стимулювати підприємницьку діяльність;
- сприяти становленню умов для ефективного землекористування;
- ефективно використовувати інвестиції.

2. Реалізація іпотечного кредитування сільськогосподарських земель, на нашу думку, можлива лише у віддаленій перспективі. При цьому слід зважати, що:

- орендована земля в іпотеку передаватись не може;
- іпотека землі вимагає існування узаконеного ринку землі;
- для обслуговування іпотечного ринку має бути створена відповідна інфраструктура.

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. Ковалів О.І. Земля та її природні ресурси – основа подальшої внутрішньої політики в Україні на рентній основі (реальна програма дій) // Землевпорядкування. – 2003. – №3. – С.16.

4. Махортов Ю.О. Земельні відносини та їх реформування // Економіка АПК. – 2004. – №2. – С.3.

5. Формування ринку землі в Україні / За ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. – К.: Урожай, 2001. – 94 с.



“Народ, що не шанує своїх великих людей, не варт звання освіченого народу”.

Іван Франко

