

УДК 336.71

В. Ю. Прокопенко, канд. екон. наук, доцент

Харківський національний університет внутрішніх справ, м. Харків, Україна

М. Т. Юхно, завідувач сектором розвитку фондового та фінансових ринків Департаменту фахової експертизи

Секретаріат Кабінету Міністрів України, м. Київ, Україна

КРЕДИТУВАННЯ ПІД ЗАСТАВУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ПОШУК НОВИХ ШЛЯХІВ

Стаття присвячена перспективам розвитку іпотечного кредитування під заставу землі. Виділені основні фактори, які стримують розвиток іпотечного кредитування землі в Україні, зокрема мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано заходи, спрямовані на розвиток іпотечного кредитування під заставу землі сільськогосподарського призначення.

Статья посвящена перспективам развития ипотечного кредитования под залог земли. Выделены основные факторы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования земли в Украине, а именно мораторий на отчуждение земель сельскохозяйственного назначения. Предложены меры, направленные на развитие ипотечного кредитования под залог земли сельскохозяйственного назначения.

Article is devoted prospects of development of hypothecary crediting on the security of the earth. The major factors constraining development of hypothecary crediting of the earth in Ukraine, namely the moratorium on alienation of the earths of an agricultural purpose are allocated. The measures directed on development of hypothecary crediting on the security of the earth of an agricultural purpose are offered.

Постановка проблеми. Іпотечне кредитування для українських банків на сьогодні все ще залишається новим видом діяльності, при цьому зацікавленість банків спостерігається в розвитку кредитування під заставу житла, а не сільськогосподарського кредитування під заставу землі, яке є більш ризикованим кредитуванням з огляду на зниження цінності ринку землі, пов'язане із діючим мораторієм на продаж земель сільськогосподарського призначення. Тому пропонується дослідити перспективи розвитку іпотечного кредитування під заставу землі сільськогосподарського призначення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми і перспективи розвитку системи іпотечного кредитування землі висвітлено в роботах Волкова С. С., Блідченка В. І., Євтуха О. Т., Жука О. Р., Лабєцької Л. М., Любуна О. С., Кірієва О. У., Носік В. В., Поліщука О., Приказюк Н., Ревуцької Н., які прогнозують поступовий розвиток ринку системи іпотечного кредитування землі за умови створення відповідних правових, економічних та інституційних передумов.

Постановка завдання. В сучасних умовах існують певні чинники, що гальмують розвиток стабільної та стійкої системи іпотечного кредитування землі сільськогосподарського призначення.

Метою статті є висвітлення окремих факторів, що стримують розвиток системи іпотечного кредитування землі в Україні, а також висвітлення перспектив розвитку такої системи.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до статті 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Україна за природно-ресурсним та аграрним потенціалом посідає провідне місце у світі. Однак цей потенціал використовується вкрай неефективно, а агропромисловий комплекс України за рівнем розвитку значно відстає від передових країн світу і ЄС. Відсутнє сільськогосподарське фінансування під заставу землі.

Планувалось, що фінансування сільського господарства буде здійснюватись через Державний земельний (іпотечний) банк, створення якого передбачалось прикінцевими положеннями Земельного кодексу України.

Головною особливістю Державного земельного банку повинно було стати те, що держава виступатиме гарантом його діяльності та нестиме за нього повну відповідальність, у тому числі фінансову. Державний банк мав стати засобом реалізації державної політики щодо сприяння становленню та розвитку іпотечних відносин та системи іпотечного кредитування в цілому. Основною функцією цього банку поряд з наданням кредитів під заставу нерухомості буде рефінансування через випуск іпотечних облігацій.

Відмінність іпотечного банку від універсальних банків повинна визначатися його видами діяльності, які є специфічними для всіх іпотечних установ, та повинна бути передбачена в спеціальному законі. Крім того, фінансова діяльність Державного земельного банку повинна мати постійні відносини з державним бюджетом, тобто підтримка бюджетними коштами принаймні на першому етапі його створення. Ціллю створення такого банку є розширення можливостей товаровиробників, у першу чергу аграрного сектору, доступу до довгострокових і дешевих кредитних ресурсів.

Проте з погляду забезпечення державного банку фінансовими ресурсами, необхідно зазначити, що можливості державного бюджету обмежені. Новостворений банк з першого ж дня свого існування, з огляду на його спеціалізацію, не зможе функціонувати, не порушуючи нормативи, визначені банківським законодавством, зокрема щодо адекватності капіталу та ліквідності. Це, в свою чергу, призводитиме до дестабілізації роботи банку та, як наслідок, невиконання покладених на нього функцій. Таким чином, усі фінансові проблеми банку держава змушена буде розв'язувати лише за рахунок коштів державного бюджету.

Разом з тим, Земельним кодексом України накладено мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Таким чином, така земля на сьогодні не є реальним товаром, що звичайно, унеможлиблює визначення її ринкової вартості. Відсутність можливості та механізму реалізації землі стала перешкодою для використання землі з метою забезпечення кредитних зобов'язань і тим самим обмежила можливості банків у довгостроковому кредитуванні сільгоспвиробників. Крім того, нормами цього Кодексу обмежено право будь-яких суб'єктів, крім банків, виступати заставодержателями землі, що відповідно звужує спектр потенційних інвесторів на ринку іпотеки та позбавляє банки можливості рефінансуватися шляхом відступлення права вимоги за іпотечним кредитом.

Таким чином, досі залишається законодавчо заблокованим найбільший сегмент ринку нерухомості в земельному сегменті – ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення, які становлять 45,7 % від площі держави.

Поки ще повноцінного правового поля для регулювання земельних відносин до цього часу не створено. Досі відсутня система гарантування прав власності на землю, не здійснено в повному обсязі введення земельних ресурсів в економічний обіг, фактично припинене державне фінансування землевпорядних і землеохоронних робіт тощо.

Не сприяє розвитку земельних відносин безсистемне та часто необґрунтоване внесення змін до Земельного кодексу України та інших законів у цій галузі, що призводить до розбалансованості норм та невідповідності таких норм іншим законодавчим актам, зміни вимог до землекористувачів, що у свою чергу не сприяє розвитку інвестиційної діяльності. Зміни, що вносилися до чинного Земельного кодексу України, мали в основному фрагментарний характер. Окремі з них лобіювалися і не могли суттєво поліпшити його норм.

Так, тільки протягом 2009-2010 років було прийнято близько 20 змін до Земельного кодексу України. Слід зазначити, що загалом до чинного Земельного кодексу України зміни вносилися більше 40 разів, у той час, як до Земельного кодексу України в редакції 1992 року зміни вносилися лише тричі.

Формування державної земельної політики на найближчу перспективу має здійснюватися відповідно до чітко визначених напрямів, що сприятиме становленню, впорядкуванню та подальшому розвитку земельних відносин, дасть змогу завершити земельну реформу та забезпечити раціональне використання і охорону земель.

Для удосконалення земельних відносин необхідно:

- створення передумов для функціонування ринку нерухомості взагалі, і зокрема в земельному сегменті, шляхом проведення інвентаризації земельних ресурсів, завершення видачі державних актів на право власності на землю, виділення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості);
- удосконалення методичних підходів до грошової оцінки земель різних категорій з метою визначення їх реальної ринкової вартості;
- створення електронного загальнодержавного кадастру землі й відповідної земельно-інформаційної бази даних;
- створення дієвої інфраструктури ринку нерухомості;
- розробка механізмів регулювання ринку нерухомості та ефективного обороту земель сільськогосподарського призначення.

Для створення нормативно-правових передумов залучення земель сільськогосподарського призначення до ринкового обігу та побудови системи гарантування державою прав власності на землю необхідне прийняття Верховною Радою України Закону України «Про ринок земель», що дозволить чітко регламентувати рух земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них, унеможливить двозначність трактування правил ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення тощо.

Зволікання зі створенням передумов для залучення земельних ділянок сільськогосподарського призначення до економічного обігу сприяє розвитку тіньового ринку земель, порушує конституційні права громадян розпоряджатися власною землею та призводить до недонадходження коштів до державного бюджету від продажу земельних ділянок.

Створення повноцінно функціонуючого ринку нерухомості в земельному сегменті, а саме земель сільськогосподарського призначення, має стати логічним завершенням земельної реформи в країні. На перехідний період до цивілізованих ринкових відносин в аграрній сфері доцільно не встановлювати заборони, а формувати земельне законодавство з урахуванням досвіду країн світу.

Одним з ключових законопроектів, з прийняттям яких не можна зволікати, є Закон України «Про ринок земель». Основною метою законопроекту є:

- визначення правових та економічних засад залучення до ринкового обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, як крок до зняття мораторію на їх купівлю-продаж;
- встановлення економіко-екологічних та правових обмежень щодо обігу земель з метою запобігання спекулятивним операціям та монополізації на ринку нерухомості;
- оптимізація сільськогосподарського землекористування при обігу земельних ділянок, визначення ефективного власника землі, забезпечення сприятливих умов для охорони та раціонального використання земель.

Реалізація положень проекту Закону України «Про ринок земель» надасть можливість організувати прозорий ринок земельних ділянок державної, комунальної та при-

ватної власності, законодавчо врегулювати питання щодо порядку проведення земельних торгів та поліпшити інвестиційний клімат у країні.

Крім того, до останнього часу Україна залишалась єдиною країною на пострадянському просторі, де не було прийнято закону про державний земельний кадастр. Проте 7 липня 2011 р. Верховною Радою України прийнято Закон України «Про Державний земельний кадастр», який набирає чинності з 1 січня 2012 року. До цього часу Кабінет Міністрів України повинен забезпечити створення єдиної інформаційної системи Державного земельного кадастру, яка стане інформаційною основою системи гарантування державою прав власності на землю.

Прийняття зазначеного Закону забезпечить створення в країні сучасної системи ведення кадастру, його метою є:

- гарантування прав на землю фізичних та юридичних осіб для залучення інвестицій в економіку,
- створення прозорого механізму інформування органів державної влади та місцевого самоврядування про стан земельних ресурсів на відповідній території;
- збільшення надходжень до бюджетів всіх рівнів від плати за землю за рахунок надання повної та достовірної інформації про стан земель до податкових органів;
- посилення контролю за якісним станом земельних ресурсів, зокрема щодо якості ґрунтів по землях сільськогосподарського призначення.

Передбачається, що фінансове забезпечення функціонування кадастру буде здійснюватися за рахунок коштів державного бюджету та на засадах самоокупності, тобто за рахунок справляння плати за внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Водночас, світовий досвід підказує, що ефективне державне регулювання сільськогосподарського землекористування в ринкових умовах може успішно здійснюватися на основі спеціалізованої державної установи, яка виконуватиме функції регулятора ринку та розпорядника державних сільськогосподарських земель.

Головна перевага такої установи полягає в її предметній та управлінській спеціалізації – концентрації та цільовій спрямованості організаційно-розпорядчих функцій з управління, оренди, продажу земель державної власності, а також придбання приватних земель у державну власність. Успішне функціонування спеціалізованих установ на ринку сільськогосподарських земель у Європі показали ФРН, Франція та Угорщина.

Державний фонд земель сільськогосподарського призначення, що виступатиме об'єктом управління з боку державної спеціалізованої установи, має бути сформований за рахунок таких джерел:

- 1) землі сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів, у т.ч. не надані у власність або користування, що передаються державній спеціалізованій установі за законом з моменту її утворення;
- 2) землі сільськогосподарського призначення приватної власності за межами населених пунктів, що визнані на підставі судових рішень відумерлою спадщиною за позовами державної спеціалізованої установи;
- 3) землі сільськогосподарського призначення приватної власності, що придбані державною спеціалізованою установою у їх власників за цивільно-правовими угодами, в т.ч. із застосуванням права на переважне придбання земельних ділянок у разі їх продажу.

Вищезазначені проблеми нагромаджувалися впродовж багатьох років, проте ними нехтували, віддаючи перевагу вирішенню інших соціально важливих питань. Відтак залишилось не вирішеним питання створення повноцінно функціонуючого ринку земель сільськогосподарського призначення, що є обов'язковою складовою створення системи іпотечного кредитування землі.

Висновки. З огляду на викладене, можна зробити висновок, що відволікання державних коштів на утворення ще однієї державної інституції – Державного земельного (іпотечного) банку, є на сьогодні недоцільним і вкрай витратним рішенням, і по суті стримуючим фактором розвитку системи іпотечного фінансування землі.

Виважена, послідовна державна земельна політика надасть можливість впорядкувати земельні відносини, завершити земельну реформу, залучивши землі сільськогосподарського призначення до ринкового обігу, та побудувати систему гарантування державою прав власності на землю. А налагодження механізму використання землі з метою забезпечення кредитних зобов'язань стане вирішальним фактором розвитку системи іпотечного фінансування землі.

Список використаних джерел

1. Арбузов С. Г. Іпотечна система Польщі: досвід для України [Електронний ресурс] / С. Г. Арбузов. – Режим доступу: http://www.rusnauka.com/13_NPT_2008/Economics/31872.doc.htm.
2. Євтух О. Т. Іпотека в умовах аграрної реформи / О. Т. Євтух // Фінанси України. – 2001. – № 7.
3. Лабєцька Л. М. Історико-правові аспекти іпотеки / Л. М. Лабєцька // Регіональна економіка. – 2007. – № 1. – С. 209-214.
4. Любунь О. С. Іпотечний ринок: навч. посіб. / О. С. Любунь, О. У. Кірієв. – К.: Університет "КРОК", 2005. – 355 с.
5. Матеріали із семінару для представників ЗМІ з питань іпотечного ринку в Україні, 9 травня 2005 р. / Презентація Ю. Блащука, Голови Правління Міжнародного іпотечного банку. – К., 2005.
6. М'якишевська О. М. Стан і перспективи іпотечного кредитування / О. М. М'якишевська // Фінанси України. – 2003. – № 11.
7. Ревуцька Н. Іпотечне кредитування: зарубіжний досвід і перспективи розвитку в Україні / Н. Ревуцька // Цінні папери України. – 2004. – № 2. – С. 24-26.
8. Аналітичний звіт за I квартал 2010 року «Житлове іпотечне кредитування в Україні»: підготовлений Українською національною іпотечною асоціацією [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua>.