

## ЗЕМЕЛЬНЕ ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В КОНТЕКСТІ МАКРОЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ УКРАЇНИ

*Геєнко М.М., к.е.н., доцент,  
Адаменко А.П., аспірант,  
Сумський національний аграрний університет*

*Проведено ретроспективний аналіз передумов розвитку в Україні земельного іпотечного кредитування. Доведено доцільність поетапного викупу органами державної влади земельних паїв у тих власників, які не бажають чи не в змозі самотійно їх використовувати на основі земельної іпотеки зі зворотнім ануїтетом*

*The history of preconditions of the Ukrainian mortgage market is analyzed. The authors justify the need for gradual repurchase by government authorities of land shares from those owners who do not want or can not use them. Such repurchase will be based on mortgage with the reverse annuity, concentration and assignment to efficient domestic businessmen*

**Постановка проблеми.** В Україні Національна система іпотечного кредитування на законодавчому рівні функціонує вже майже шість років, проте на практиці з усіх її складових видів до недавнього часу розвивалися лише два: житлове та комерційне іпотечне кредитування. Нажаль, про земельне, авіаційне та морське іпотечне кредитування можна дискутувати лише на теоретичному рівні. Тому актуальними залишаються питання реалізації положень чинного законодавства, а саме Закону України «Про іпотеку», на практиці та пошуку інноваційних механізмів ефективного розвитку кредитування під заставу нерухомого майна в контексті макроекономічного розвитку України.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** В працях багатьох вітчизняних вчених, зокрема П.Т. Саблука, М.Я. Дем'яненко, Федорова, М.М. Третяка А.М., О.Є. Гудзь, П.А. Стецюка, О.Т. Євтуха, С.І. Кручка, А.В. Чупіса та інших розглядалися питання організаційних, економічних і правових передумов запровадження системи іпотечного кредитування взагалі та земельного зокрема, проте чи створені раніше визначені передумови, нажалі не аналізувалося. До того ж

**Формування цілей статті.** Метою статті є ретроспективний аналіз створення необхідних передумов розвитку національної системи земельного іпотечного кредитування й пошук нових механізмів розвитку іпотечних відносин в аграрній сфері в контексті інвестиційного забезпечення сільськогосподарських підприємств та макроекономічного розвитку України.

**Виклад основного матеріалу.** Зауважимо, що Україна володіє значними земельними ресурсами. Станом на 1 січня 2009 року, її земельний фонд складає 60354,8 тис. га, або майже 6% території Європи. Зокрема, сільськогосподарські угіддя становлять близько 19% загальноєвропейських, у т.ч. рілля – майже 27%. Український показник площі сільськогосподарських угідь у розрахунку на душу населення є найвищим серед європейських країн – 0,9 га, в т.ч. 0,7 га ріллі (проти середньоєвропейських показників 0,44 і 0,25 га, відповідно). Площа чорноземів в Україні становить, за різними оцінками, від 15,6 до 17,4 млн. га, або близько 8% світових запасів. Загалом, на початок 2000-х років, нормативна грошова оцінка земельних ресурсів України становила орієнтовно 330 трлн. грн. [1].

В наших наукових працях ми окреслювали економічні, правові та організаційні передумови становлення та розвитку кредитування під заставу нерухомого майна. Так, до економічних передумов запровадження земельного іпотечного кредитування на рівні держави можна віднести:

- стабільність і паритет цін;
- стабільність обмінного курсу національної валюти;
- помірна вартість позичкового капіталу;
- загальне економічне зростання [6].

Стабільність цін і обмінного курсу національної валюти є надзвичайно важливою передумовою іпотеки. Непевність у стабільності української валюти робить не передбачуваними перспективи довгострокового кредитування, а високі кредитні ставки різко звужують його можливості [4].

Існують також проблеми в земельних відносинах, реформування яких, започатковане у 1991 році, досі не завершено. Так, на думку фахівців, розпаювання земель сільськогосподарського призначення без належного наукового і фінансового забезпечення призвело до наступних наслідків:

1. Подрібнення сільськогосподарських землекористувачів: 6,917 млн. громадян (46,4% чисельності сільського населення та 14,8% загальної чисельності населення України) набули прав на земельну частку (пай) земель сільськогосподарського призначення.

2. Площа сільськогосподарських підприємств зменшилася з 40,8 млн. га у 1994 році до 17,8 млн. га у 2009 році (з 67,6% до 29,7%). Після розпаювання земель 11 942 КСП, на засадах приватної

власності на землю створено 32 545 нових агроформувань ринкового типу. Господарства (до 400 га ріллі) виробляють продукції у 2-3,5 разу більше, ніж великі (3 000-5 000 га ріллі), але мають у розрахунку на 1 га ріллі у 20 разів більший збиток у галузі рослинництва та до 3 разів – тваринництва.

3. Майже 1,4 млн. розпайованих земельних ділянок не використовуються. Понад 1 млн. осіб не обробляють і не здають ділянки в оренду. Як результат, не використовуються земельні частки (паї) загальною площею 4,8 млн. га [1].

Зауважимо, що аграрні перетворення не сприяють використанню економічного потенціалу землі для пожвавлення інвестиційних процесів в сільському господарстві. Нинішня ситуація в аграрному секторі України характеризується суттєвою інвестиційною деградацією, що негативно позначається на подоланні економічної кризи. Стабілізація сільськогосподарського виробництва не можлива без вирішення проблем щодо створення сприятливого інвестиційного клімату, бо інвестування сільського господарства є результатом розвитку продуктивних сил всього суспільства.

Земельне іпотечне кредитування на сьогодні розглядається як один із основних напрямків фінансового забезпечення довгострокового інвестування сільськогосподарських підприємств (рис. 1.).

В макроекономічному аспекті інвестиційна діяльність підприємств АПК є важливим елементом закладання майбутнього країни та забезпечення її продовольчої безпеки. Чим більший обсяг інвестицій буде освоєно в поточному періоді, тим більший обсяг валового внутрішнього продукту можна отримати в наступних періодах, забезпечивши при цьому населення якісними та безпечними продуктами харчування.

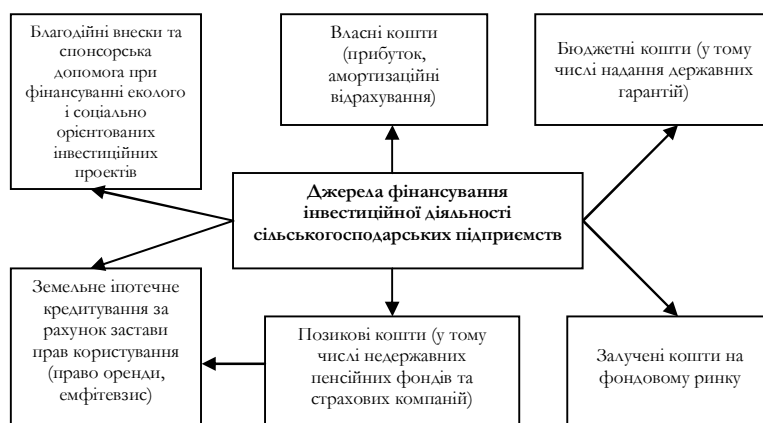


Рис. 1. Джерела фінансування інвестиційної діяльності сільськогосподарських підприємств

Обов'язковими є правові передумови земельного іпотечного кредитування, до яких можна віднести: правові гарантії приватної власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення; правова єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і багаторічних насаджень; правова безпека земельної іпотеки; правове забезпечення розмежування державної та комунальної власності; правове регулювання організації та діяльності іпотечних банків [3].

Винятково важливе значення має створення правових підстав для організації і діяльності іпотечних банків, особливо стосовно умов надання іпотечного кредиту, оцінки заставленого нерухомого майна та порядку емісії і погашення іпотечних цінних паперів.

Правові засади розмежування земель державної й комунальної власності, а також повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування визначені Законом «Про розмежування земель державної та комунальної власності»). Проте, цей Закон фактично не виконується.

З економічними та правовими передумовами тісно пов'язані організаційні передумови, а саме:

- становлення спеціалізованих іпотечних банків;
- наявність широкої мережі кадастрових служб і організація державної реєстрації прав на нерухоме майно;
- розвиток сфер нотаріальних послуг, оціночної та страхової діяльності;
- наявність ринків нерухомості та біржового ринку цінних паперів.

Відсутність Закону «Про державний земельний кадастр» та обмеження доступу до інформації, визначені Законом «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», призводять до зниження ефективності реєстраційної системи та робить недоступною інформацію про земельні ділянки і права на них для переважної більшості фізичних і юридичних осіб. Таким чином, досі не створивши ефективну систему реєстрації, держава не лише позбавляє себе достовірної інформації, ставить під сумнів гарантії прав власності й тим самим – знижує привабливість інвестиційного клімату, але й уможливорює згадані зловживання, корупційні прояви і практику масових порушень чинного земельного законодавства. За оцінками, сьогодні саме земельні відносини є

найбільш корумпованою сферою, а обіг тіньового ринку землі становить понад 800 млрд. грн., або 90 млрд. дол. США, що більш ніж у 60 разів перевищує надходження до бюджету від продажу земельних ділянок і прав оренди [5].

До позитивних моментів слід віднести створення в Україні Державної іпотечної установи другого рівня, до функцій якої віднесено сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні, зокрема шляхом рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) і запровадження ефективних механізмів підвищення рівня їх ліквідності.

В таких умовах ми вважаємо доцільним запровадження механізму поетапного викупу органами державної влади земельних паїв у тих власників, які не бажають чи не в змозі самостійно їх використовувати на основі іпотеки зі зворотнім ануїтетом, здійснення концентрації та передачі у користування шляхом встановлення емфітевзису ефективним вітчизняним господарям.

Адаптуючи зазначений вище механізм до наших умов, пропонуємо наступний порядок кредитування при земельній іпотеці зі зворотним ануїтетом. Між покупцем (органом державної влади), продавцем (власником земельного паю чи спадкоємцем), кредитором (банківською установою чи державним або недержавним пенсійним фондом у разі необхідності) укладається договір, в якому містяться наступні умови:

1. Право власності на земельний пай переходить до покупця.

2. Кредитор відкриває особовий рахунок для продавця і зобов'язується перераховувати щомісячно або щоквартально на протязі зазначеного в договорі періоду суму грошових коштів, яку в деяких випадках умовно можна назвати додатковим пенсійним забезпеченням.

3. Покупець укладає з кредитором договір, відповідно до якого кредитор бере зобов'язання перераховувати на особовий рахунок продавця зазначену в договорі суму, а покупець - компенсувати відповідну суму разом з певним відсотком [6].

За нашими підрахунками, якщо держава буде викупувати 10% земельних паїв щорічно, причому половина з них на умові іпотеки зі зворотним ануїтетом, то на ці цілі необхідно щорічно спрямовувати від 3 до 9 млрд. грн., що є цілком реальним.

До того ж в контексті макроекономічного розвитку необхідно зазначити, що 1 гривня грошової маси станом на початок 2009 року створює 1,86 гривні ВВП. Зрозуміло, що додаткове залучення в оборот грошової маси, накопиченої у населення за рахунок розвитку іпотечного кредитування, дасть істотний мультиплікативний ефект. Якщо створити необхідні умови для руху грошової маси в обсязі 23,53 млрд. грн., це дозволить збільшити ВВП (при коефіцієнті грошового обороту 1,86) на 43,7 млрд. грн. або 4,91%. Оскільки частка доходів зведеного бюджету у ВВП станом на 1.12.2008 року складає 24,5%, то приріст доходної частини бюджету може скласти 10,74 млрд. грн. або близько 4,65%. Забезпечення приросту доходів державного бюджету за рахунок розвитку земельного іпотечного кредитування та капіталізації землі за песимістичним варіантом складатиме майже 4 % або 8,45 млрд. грн., оптимістичний варіант передбачає приріст на 12,34 млрд. грн. у 2010 р.

**Висновки.** В першу чергу гальмує розвиток земельного іпотечного кредитування не мораторій Земельного Кодексу України на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а відсутність економічних (зростання економіки країни в цілому), культурних (як засвідчив останній рік, користування довгостроковими позиковими ресурсами – це вміння, яке напрацьовується роками), організаційних і нажаль правових підстав кредитування під заставу земельної власності. Проте значний інвестиційний потенціал іпотечних відносин в аграрній сфері змушує шукати нові шляхи розвитку, одним з яких є поетапний викуп органами державної влади земельних паїв у тих власників, які не бажають чи не в змозі самостійно їх використовувати на основі іпотеки зі зворотнім ануїтетом, здійснення концентрації та передачі у користування шляхом встановлення емфітевзису ефективним вітчизняним господарям.

#### **Література.**

1. Державна земельна політика в державі: стан і стратегія розвитку / [аналітичний матеріал] // Національна безпека і оборона. – 2009. – № 3 (107). – С. 2-18.
2. Євтух О.Т. Іпотека – механізм ефективного використання ресурсів / О.Т. Євтух. – Луцьк: Волинська обласна друкарня, 2001. – 316 с.
3. Кашенко О.А. Застава земельної власності / О.А.Кашенко, М.М. Гесенко // Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво. – 2004. – № 4. – С. 112-117.
4. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: навчальний посібник [для студ. вищ. навч. закл.] / С.І. Кручок. – К.: Мета, 2002. – 208 с.
5. Третяк А.М. Деякі аспекти управління землями державної власності / А.М.Третяк // Землевпорядний вісник. – 2009. - № 1. - С. 20.
6. Чуліс А.В. Земельна іпотека / А.В.Чуліс, М.М. Гесенко. – Суми: Видавництво «Довкілля», 2007. – 315 с.