

УДК658.7:338.432

ЗЕМЕЛЬНА ІПОТЕКА ЯК ЗАСІБ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ ДОВГОСТРОКОВИМИ КРЕДИТНИМИ РЕСУРСАМИ

Богінська Л.О.

Сумський національний аграрний університет

Анотація. Стаття присвячена визначенню перспектив впровадження земельної іпотеки в аграрному виробництві, розкрита економічна сутність земельної іпотеки та земельного іпотечного кредиту.

Постановка проблеми. Затяжна фінансова криза в аграрному секторі економіки України призвела до значного зносу матеріально-технічної бази галузі. Для впровадження інноваційних технологій, оновлення техніки, будівництва нових об'єктів аграрний сектор економіки дедалі більше потребує довгострокових фінансових ресурсів. У системі чинників, які формують сприятливе середовище функціонування будь-якого суб'єкта господарювання, одне з головних місць належить забезпеченню кредитними ресурсами, передусім інвестиційного характеру. Це стосується у першу чергу сільськогосподарських товаровиробників, які чи не найбільше серед представників різних галузей економіки потерпають від нестачі доступних та довгострокових кредитних ресурсів. Кредитні кошти залишаються поки що безальтернативним джерелом відновлення втраченого оборотного, основного капіталу аграрних підприємств. Формування і розвиток земельної іпотеки в аграрному виробництві має виражені особливості, породжені специфікою землі як унікального природного компонента та складової частини нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми розвитку системи іпотечного кредитування через об'єктивні історичні обставини вивчено недостатньо. Вагомий внесок в розробку проблем іпотечного кредитування внесли такі зарубіжні економісти, як Г. Асхауер, Д. Джонсон, Лівінгстон Г. Дуглас, Джон Ф. Маршал і Випул К. Бансал, М. Шнайдерман, Р. Страйк, Дж. Фрідман, Н. Ордуей. Окремі аспекти досліджено в працях відомих українських вчених П.Т. Саблука, М.Я. Дем'яненка, В.А. Борисової, О.Л. Кашенко, О.І. Дація, М.Й. Маліка, І.О. Лютого, О.Т. Євтуха, В.І. Грушка, В.Д. Лагутіна, В.І. Семчика, С.І. Кручка, М.В. Калінчика, М.М. Федорова та інших.

Високо оцінюючи вклад вітчизняних та зарубіжних авторів у вирішення питань створення та функціонування системи іпотечного кредитування, слід зазначити про об'єктивну необхідність подальшого поглиблення теоретичних досліджень і практичних розробок щодо розвитку земельної іпотеки в аграрному виробництві на основі національної системи іпотечного кредитування.

Мета статті. Метою даної публікації є визначення земельної іпотеки як засобу забезпечення агроформувань кредитними коштами.

Основний зміст матеріалу. Сутність земельної іпотеки як економічної категорії, в аграрному секторі полягає у тому, що з одного боку сільськогосподарські товаровиробники за допомогою застави земельної власності акумулюють додаткові фінансові ресурси, а з іншого, земельна іпотека в сучасних умовах – це засіб еколого - економічного стимулювання раціонального використання та охорони земельних ресурсів. Без оцінки вартості землі неможливо не тільки запровадити цивілізований механізм земельного іпотечного кредитування та й визначити реальні виробничі витрати на виробництво сільськогосподарської продукції, а також ефективність використання земельних ресурсів. Зважаючи на специфіку аграрного виробництва (сезонність, циклічність виробничо-господарських процесів, тривалий період кругообігу капіталу тощо), навіть у високорентабельних аграрних підприємств іноді виникає сезонна потреба в додаткових коштах. Та найбільше підприємства аграрного сектору потребують довгострокових кредитів. Однак через високу ризикованість цього бізнесу, низьку кредитоспроможність підприємств, низьку якість і ліквідність застави, яку підприємства можуть запропонувати комерційним банкам, а також відсутність механізмів іпотечного кредитування в галузі, отримати ці кредити буває досить проблематично. Одним із основних елементів організаційного забезпечення земельної іпотеки в аграрному виробництві є механізм звернення стягнення на предмет земельної іпотеки та забезпечення захисту прав землевласників від втрати земельної власності.

Аграрний сектор посідає одне з провідних місць в економіці України. У ньому виробляється 11-15% валової продукції, 12-16% доданої вартості, однак на галузі аграрного сектора припадає лише 3,7-5,0% усіх інвестицій в економіку держави. Сільське господарство України разом з іншими складниками АПК забезпечує близько 30% валового внутрішнього продукту, зайнятість майже третини працюючого населення, виробництво продуктів харчування та дотримання продовольчої безпеки країни, утримання сільської поселенської мережі з 15 млн. жителів [7].

Однак, за даними Держкомстату, з моменту розпаду СРСР відбулося зменшення валової продукції сільського господарства у 15 разів та до даного часу не досягнуто рівня сільськогосподарського виробництва 1990 року. Істотно знизився обсяг реалізації окремих видів продукції рослинництва, зокрема: цукрових буряків у 2,6 рази, картоплі - у 14 раз, овочів - у 10 раз, плодів та ягід - у 9 раз. Поголів'я великої рогатої худоби станом на 2012 р. становило 6850,3 тис. голів, тобто менше ніж у повоєнні роки - 8275,3 тис. голів. Скоротилася кількість зернозбиральної техніки у 1,2 рази. Враховуючи також високий фізичний знос сільськогосподарської техніки та обладнання, який за оцінками експертів, на сьогодні становить 70 - 80%, потреба в заміні існуючого парку сільськогосподарської техніки є критичною [7].

Загрозливими для продовольчої безпеки окремих регіонів та держави в цілому є недостатність і низька якість продовольчих товарів внаслідок виготовлення більше 1/2 сільськогосподарської продукції приватними господарствами, які не володіють відповідною технікою і технологіями через брак фінансових ресурсів [6]. Найбільші проблеми у цьому відношенні мають аграрні та аграрно - промислові області: Вінницька, Житомирська, Черкаська, Луганська, Полтавська, Сумська, Тернопільська.

Технологічна відсталість цієї сфери порівняно з іншими країнами призвела до надзвичайно низької урожайності зернових - 26 центнерів з одного гектара (для прикладу: у Нідерландах цей показник становить 82,2 ц/га, у Франції та Великобританії - 67,1 ц/га, у Німеччині - 66,2 ц/га, в Угорщині - 54,8 ц/га, причому у більшості цих країн природно-кліматичні умови менш сприятливі, ніж в Україні). Варто зазначити, що площа ріллі в Україні становить 32,5 млн. га (2,3 % загальносвітової площі), а частка чорноземних ґрунтів нашої країни у світовому масштабі становить 6,7 % (тобто 26,56 млн. га) [8].

Отже, можна стверджувати про неефективне використання Україною свого земельного потенціалу. Однією з найбільших проблем вітчизняного сільського господарства є обмеженість довгострокових ресурсів, що аж ніяк не сприяє відтворенню його матеріально-технічної бази. На відміну від України, за кордоном основним інструментом підтримки сільськогосподарських товаровиробників є аграрна іпотека. Зокрема, у США на іпотечний кредит припадає близько 2/3 позичок фермерам. Саме іпотечним кредитом вони оплачують понад 75 % своїх поточних витрат і капіталовкладень. У Німеччині в XIX ст. іпотечні установи відігравали особливу роль у створенні власного аграрного капіталу на основі іпотечного механізму, що дало змогу країні за відносно короткий час створити потужну базу і вийти за рівнем розвитку на друге після США місце у світі [5, с. 289].

Більшість підприємців і банкірів основною перешкодою активізації кредитування сільського господарства сьогодні вважають проблему кредитної застави. Останнім часом це питання почало вирішуватись шляхом застави особистого майна власників господарства, і хоча його вартість найчастіше не покриває сам кредит, проте це є ефективним стимулом для повернення кредиту. Застава особистого майна керівників підприємства широко використовується в інших, розвинутих, країнах, однак в Україні поки що або самі підприємці не ризикують власним майном або банки відмовляються зі зрозумілих причин брати в заставу будинки, якщо в них прописані діти [1, с. 93].

Як потенційно достатня і ліквідна заставка для надання аграріям середньо - і довгострокових кредитів розглядаються земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Земельна іпотека нині вкрай необхідна для забезпечення сільськогосподарського виробництва довгостроковими коштами. Однак, як показали дослідження М. Ващик і Г. Черевка, поки що банки не готові приймати землі сільськогосподарського призначення як заставу через необхідність врегулювання законодавчої бази ще до відміни мораторію на продаж земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Водночас майбутнє кредитування вони вбачають у зменшенні обсягів кредитів, залучених у комерційних банках, навіть на пільгових умовах, та у створенні спеціалізованих структур (які можна назвати по-різному: агробанки, земельні банки), які б краще розуміли специфіку агробізнесу, співпрацюючи із агропідприємствами [1, с. 92 - 93].

Довгострокове кредитування аграрних товаровиробників повинно розглядатися не як окремі ініціативи банків чи регіонів, а як цілісна система за безпосередньої участі держави, якій сьогодні відводиться важлива роль у забезпеченні інтересів суб'єктів цих відносин [3; 4; 6]. І саме іпотечне кредитування надасть новий потужний поштовх розвитку аграрного сектору економіки, залучивши для цього значні грошові ресурси.

Дослідження концептуальних основ формування організаційно-економічного механізму земельної іпотеки в аграрному виробництві призвело до необхідності аналізу передумов запровадження земельної іпотеки в Сумському регіоні. Зазначимо, що лише 78,4% сільськогосподарських угідь області гіпотетично, не беручи до уваги мораторій Земельного кодексу України на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, можуть бути предметом земельної іпотеки. А якщо взяти до уваги той факт, що тільки 75,3% земель використовуються у товарному виробництві, з яких 92,3% (850 тис.га) на умовах оренди, то можна зробити висновок про необхідність розробки механізму застави прав оренди сільгоспугідь [9].

Проте до цього часу в Україні законодавча база щодо іпотеки є недосконалою. У Земельному кодексі передбачено право застави, проте цілком відсутні механізми повторного розпорядження заставою, не відпрацьовано питання цільового використання земель сільськогосподарського призначення, що перейшли до кредитора через несплату боргу. Іншими перешкодами запровадження іпотечного кредитування під заставу земельної власності, що потребують вирішення, є:

- незавершеність процесу заміни сертифікатів, які засвідчують право власності на земельну частку (пай), на державні акти на право власності на земельні ділянки;

- нерозмежованість земель державної і комунальної власності, що є одним із найважливіших завдань довгострокової державної та регіональної земельної політики і надасть можливість створити матеріальну та фінансову основу місцевого самоврядування;

- недосконалість державного регулювання земельних відносин через стимули і санкції, оптимізацію земельних платежів, державне регулювання ринковими методами цін на земельні ділянки, заохочення ринкового обороту землі з метою оптимізації землекористування і переходу якісних земель до найбільш ефективного власника;

- існування мораторію на продаж сільськогосподарських земель;

- відсутність системи установ, за якими законом закріплюються повноваження зі здійснення операцій з торгівлі й застави землі.

Основою початкового етапу формування української системи земельного іпотечного кредитування є нагромадження фінансових ресурсів з метою активізації механізму їх рефінансування. Маємо створити умови для залучення кредитними установами дешевих короткострокових міжбанківських кредитів або позик НБУ для кредитування клієнтів за відносно невисокими відсотками. Для виконання даних функцій банк-агент має повністю або частково перебувати у державній власності та бути забезпеченим достатніми фінансовими ресурсами (спеціальним фондом). Джерелами формування цього фонду можуть бути: частина коштів, що надходять від земельного податку й орендної плати, власний капітал банку, державний пільговий кредит [4]. Їх має врегулювати розроблений Закон України «Про Державний земельний (іпотечний) банк».

Висновки. Під земельною іпотекою в аграрному виробництві слід розуміти вид забезпечення виконання зобов'язання сільськогосподарськими угіддями та речовими правами на них (право оренди та емфітевзис). Кредитно-фінансові, соціально-правові, спеціальні кредитно-фінансові та соціально-економічні принципи виступають основоположними рисами земельного іпотечного кредиту,

які необхідно розглядати як його сутнісні ознаки, оскільки з усуненням хоча б одного з них іпотечний кредит як самостійна економічна категорія припиняє своє існування.

Список використаних джерел:

1. Вашик М. С. Ефективність кредитного забезпечення с/г підприємств : монографія / М. С. Вашик, Г. В. Черевко. - Львів, 2009. - 185 с.
2. Гулько Р. Проблеми становлення та перспективи ринку земель сільськогосподарського призначення / Р. Гулько, Ю. Дончак // Вісник Львівського нац. аграр. унів-ту : землевпорядкування і земельний кадастр. - 2009. - № 12. - С. 83 - 93.
3. Дончак Р. Вдосконалення іпотечного кредитування с/г підприємств / Дончак Р. // Студент. молодь і науковий прогрес в АПК : тези доп. Міжнар. студ. наук. форуму. - Львів, 2008. - С. 188 - 189.
4. Дончак Р. Розвиток і вдосконалення іпотечного кредитування в сільському господарстві України / Дончак Р. // Студент. молодь і наук. прогрес в АПК : тези доп. Міжнар. студ. наук. форуму. - Львів, 2009. - С. 173 - 174.
5. Тушницька В. Розвиток системи сільськогосподарського кредитування в зарубіжних країнах / В. Тушницька, М. Грицевич // Вісник Львів. державного аграрного університету : економіка АПК. - 2006. - № 13. - С. 285 - 290.
6. Шолудько О. В. Сучасний стан і шляхи вдосконалення розвитку іпотечного кредитування / Шолудько О. В., Верзун А. А. // Аграрна політика в умовах ринкової трансформації економіки агропромислового комплексу України : кол. монографія / за заг. ред. П. С. Березівського. - Львів : ЛДАУ, 2006. - С. 470 - 475.
7. <http://www.ukrstat.gov.ua>.
8. <http://www.myland.org.ua>.
9. Геєнко М.М. Особливості становлення і розвитку системи іпотечного кредитування в Україні // Вісник СНАУ. Серія "Фінанси і кредит". - 2005. - №1. - С.145-151.

Богинская Л.А., к.э.н.

Сумской национальный аграрный университет. Земельная ипотека как средство обеспечения аграрных предприятий долгосрочными кредитными ресурсами.

Аннотация. Статья посвящена определению перспектив внедрения земельной ипотеки в аграрном производстве, раскрыта экономическая сущность земельной ипотеки и земельного ипотечного кредита.

Boginskaya LA, Ph.D.

Sumy National Agrarian University. Land mortgage as a tool for agricultural enterprises long-term credit resources.

Summary. The article is devoted to defining the prospects of implementing land mortgage in agricultural production, The economic nature of the land mortgage and land mortgage.