

ДНІПРОПЕТРОВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ГЕЄНКО Михайло Миколайович

УДК: 347.278

ЗЕМЕЛЬНА ІПОТЕКА В АГРАРНОМУ ВИРОБНИЦТВІ

08.04.01 – фінанси, грошовий обіг і кредит

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня

кандидата економічних наук

Дніпропетровськ – 2006

Дисертацією є рукопис

Робота виконана в Сумському національному аграрному університеті
Міністерства аграрної політики України

Науковий керівник: доктор економічних наук, професор
Чупіс Анатолій Віталійович,
Сумський національний аграрний університет
Міністерства аграрної політики України,
завідувач кафедри фінансів

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Сазонець Ігор Леонідович,
Дніпропетровський державний аграрний університет
Міністерства аграрної політики України,
завідувач кафедри фінансів

кандидат економічних наук, доцент
Навроцький Степан Аркадійович,
Національний аграрний університет (м. Київ)
Кабінету Міністрів України,
доцент кафедра податкової і страхової справи

Провідна установа: Науково-дослідний економічний інститут
Міністерства економіки України,
відділення економічної стратегії, макроекономічного
прогнозування та фінансової політики, (м.Київ)

Захист відбудеться 23 травня 2006 року о 13 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 08.804.01 у Дніпропетровському державному аграрному університеті за адресою: 49600, м. Дніпропетровськ, вул. Ворошилова, 25, ауд. 342.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Дніпропетровського державного аграрного університету за адресою: 49600, м. Дніпропетровськ, вул. Ворошилова, 25.

Автореферат розісланий 10 квітня 2006 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

Миронова Р.М.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Реалізація положень Земельного кодексу України передбачає запровадження комплексу заходів, спрямованих на прискорення розвитку аграрного сектора економіки України шляхом реформування відносин власності на землю, як одного з найбільших об'єктів нерухомого майна, та залучення значних фінансових ресурсів для його кредитування.

Таку систему з урахуванням її цілей, завдань та механізму реалізації, можна назвати системою земельного іпотечного кредитування, головним завданням якої буде запровадження нових фінансових інструментів на ринку середньо- та довгострокового капіталу, що підвищуватимуть гарантії повернення наданих кредитів шляхом застави сільськогосподарських угідь та речових прав на них.

З огляду на вищезазначене особливо актуальною є проблема розвитку земельного іпотечного кредитування в аграрному виробництві на регіональному рівні, оскільки інститут іпотеки має чітко окреслений регіональний характер.

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, П.М. Макаренка, 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 з урахуванням регіональних особливостей на основі національної системи іпотечного кредитування.

Все вищенаведене й обумовило вибір теми дослідження, її актуальність, значимість і практичну спрямованість.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Робота виконувалася відповідно до напрямів науково-дослідних робіт Сумського національного аграрного університету. Наукові результати, теоретичні положення та висновки дослідження використані при виконанні науково-дослідних тем: “Розробка науково-практичних засад фінансово-економічного

механізму раціонального природокористування в АПК” (№ДР 0105U001720) та “Фінансове забезпечення інноваційного розвитку АПК” (№ДР 0105U001719).

Мета і завдання дослідження. Основна мета дослідження – базуючись на оцінці та аналізі сучасного стану, тенденцій і перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні та узагальненні досвіду регулювання іпотечних відносин в країнах з ринковою економікою, обґрунтувати перспективи та основні напрямки розвитку земельної іпотеки в аграрному виробництві з врахуванням історичних, національних та регіональних особливостей.

Реалізація поставленої мети обумовила вирішення наступних завдань:

- дослідити економічну сутність земельної іпотеки та земельного іпотечного кредиту в аграрному виробництві, узагальнити та систематизувати принципи земельного іпотечного кредитування;
- визначити існуючі підходи щодо формування заставної вартості предмета земельної іпотеки і проаналізувати можливості їх застосування в сучасних умовах;
- обґрунтувати необхідність вдосконалення організаційно-економічного механізму земельної іпотеки в аграрному виробництві;
- систематизувати та окреслити шляхи вдосконалення організаційного забезпечення земельного іпотечного кредитування в аграрному виробництві;
- провести комплексний аналіз перспектив розвитку земельного іпотечного кредитування в регіоні та оцінити ємність первинного ринку земельної іпотеки Сумської області;
- розробити стандарти земельної іпотеки в аграрному виробництві.

Предмет дослідження. *Предметом* дослідження виступає розвиток земельної іпотеки в аграрному виробництві.

Об’єкт дослідження. *Об’єктом* дослідження виступає система економічних відносин при використанні земельних ділянок, що входять до складу сільськогосподарських угідь, та речових прав на них в якості застави.

Методи дослідження. *Методологічною основою* дисертаційного дослідження є загальнотеоретичні методи наукового пізнання, зокрема діалектичний метод, фундаментальні положення загальної економічної теорії та дослідження в галузі фінансів, кредиту та економіки АПК. Для вирішення поставлених завдань використовувалися такі основні методи: монографічний (висвітлення поглядів вчених на досліджувані в роботі проблеми), абстрактно-логічний (теоретичні узагальнення та формулювання висновків), розрахунково-конструктивний та порівняння (порівняння фактичних та розрахункових показників), графічний, загальноприйняті статистичні методи.

Інформаційною базою дослідження послужили відповідні закони та нормативні акти України, Земельний кодекс України, офіційні дані Державного комітету статистики України та обласного управління статистики Сумської області, дані обласного управління земельних ресурсів, Сумської обласної дирекції Національного Банку України, спеціальна та періодична література стосовно питань дослідження та інші джерела.

Наукова новизна одержаних результатів визначається сукупністю теоретичних і методичних положень, висновків щодо напрямів розвитку іпотечного кредитування в регіоні і полягає у наступному:

вперше:

- дано визначення земельної іпотеки в аграрному виробництві як забезпечення виконання зобов'язання сільськогосподарськими угіддями та речовими правами на них;
- розроблено регіональні стандарти земельної іпотеки в аграрному виробництві, сутність яких полягає у встановленні єдиних стандартних вимог до земельних іпотечних кредитів з метою мінімізації банківських ризиків;
- розроблено алгоритм економічної оцінки земельної іпотеки, який враховує регіональні та соціально-економічні аспекти застави земельної власності на рівні підприємства, регіону та країни в цілому;

удосконалено:

- алгоритм оцінки заставної вартості права оренди, який враховує рівень орендної плати та чистий термін оренди земельної ділянки;
- систему принципів земельного іпотечного кредитування шляхом узагальнення, систематизації, уточнення і доповнення існуючих теоретичних напрацювань;

набуло подальшого розвитку:

- структура організаційно-економічного механізму земельної іпотеки в аграрному виробництві шляхом врахування нормативно-правового, інформаційного, організаційного та методичного забезпечення; суб'єктів, предмету та об'єктів земельної іпотеки, а також економічних методів та соціально-економічних важелів;
- організаційне забезпечення земельного іпотечного кредитування, а саме звернення стягнення на предмет земельної іпотеки в аграрному виробництві за рахунок запровадження механізму страхування заставних операцій з земельними ділянками.

Практичне значення отриманих результатів. Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що висновки та пропозиції автора є методичною основою для подальших досліджень в цій галузі. Результати дисертаційного дослідження можуть бути використані при обґрунтуванні і розробці програм розвитку земельного іпотечного кредитування різного

ієрархічного рівня задля удосконалення аграрної політики України та підвищення ефективності використання земельного фонду держави.

Пропозиції щодо вдосконалення фінансової підтримки сільськогосподарських товаровиробників регіону при розробці програм фінансового забезпечення підприємств аграрного сектору та програм по підвищенню ефективності використання земельного фонду області дістали схвальну оцінку і рекомендовані для широкого впровадження в практику Головним управлінням агропромислового розвитку Сумської обласної державної адміністрації (довідка № 5/24 від 26.01.2006 року).

Науково-практичні рекомендації щодо запровадження системи земельного іпотечного кредитування в аграрному виробництві у вигляді регіональних стандартів земельної іпотеки в аграрному виробництві використовуються спеціалістами Сумської ОД АППБ “Аваль” (довідка № 05-13/11 від 26.01.2006 року) та СРУ “Слобожанщина” філії ВАТ КБ “Надра” (довідка №415 від 06.02.2006 року) в процесі організації кредитування підприємств аграрного сектору економіки Сумської області.

Теоретичні та методичні розробки дисертаційного дослідження використовуються у навчальному процесі при викладанні дисциплін “Гроші та кредит”, “Ринок фінансових послуг”, “Банківська справа” (довідка № 383 від 10.02.2006 року).

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота повністю є результатом самостійного наукового дослідження.

Особистим внеском здобувача є обґрунтовані і сформульовані наукові положення, висновки і пропозиції щодо створення системи земельного іпотечного кредитування в аграрному виробництві, що винесені на прилюдний захист. У дисертаційній роботі автором використані особисті ідеї, викладені в спільних опублікованих працях. За переліком опублікованих праць в статті під номером 5 автору належить збір і обробка інформації та формулювання висновків.

Апробація результатів дослідження. Основні положення і результати виконаного дослідження були оприлюднені на конференціях і семінарах. Серед них: Міжнародна науково-практична конференція “Сучасні проблеми економіки сільського господарства та АПК” (м.Суми, 2003 р.), IV Міжнародна науково-практична конференція “Ринкова трансформація економіки АПК” (м. Харків, 2004 р.), IV Міжнародна науково-практична конференція “Економічні проблеми виробництва та споживання екологічно чистої агропромислової продукції” (м. Суми, 2005 р.), Всеукраїнська наукова конференція студентів, аспірантів, магістрів “Ринкова трансформація економіки: стан, проблеми, перспективи” (м. Харків, 2003р.).

Крім того, результати дослідження доповідалися автором на щорічних наукових конференціях викладацького складу Сумського національного аграрного університету (2003, 2004, 2005 рр.).

Публікації. За результатами виконаних досліджень опубліковано 10 наукових праць (з них 9 одноосібно), загальним обсягом 2,59 д.а., з них 6 робіт опубліковані у наукових фахових виданнях, обсягом 2,07 д.а.

Обсяг та структура дисертації. Дисертаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних літературних джерел з 186 найменувань, 4 додатків. Загальний обсяг дисертації складає 187 сторінок, у тому числі 36 таблиць та 18 рисунків.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЙНОЇ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми, її зв'язок з науковими програмами, планами, темами, сформульовано її мету, завдання, об'єкт, предмет, методологію та методи дослідження, визначено наукову новизну та практичне значення одержаних результатів, відображено їх апробацію та особистий внесок здобувача.

У першому розділі “**Теоретико-методичні основи земельної іпотеки в аграрному виробництві**” розглянуто поняття та сутність іпотеки, іпотечного кредиту та іпотечного кредитування, розкриті перспективи розвитку земельної іпотеки в аграрному виробництві, досліджується закордонний досвід формування організаційно-економічного механізму кредитування під заставу земельної власності.

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.

Низька привабливість аграрного виробництва для потенційних кредиторів, у першу чергу банків, на сьогодні визначається складним фінансовим становищем переважної більшості безпосередніх виробників сільськогосподарської продукції, звуженістю або відсутністю взагалі предмета застави, якими нині виступають лише основні фонди з низькою їх ліквідністю внаслідок високого ступеня морального та фізичного зносу.

Розблокування наявного становища у сфері кредитного забезпечення аграрного виробництва очікується із закінченням терміну дії мораторію Земельного кодексу України на купівлю-продаж земельних ділянок

сільськогосподарського призначення (з 1 січня 2007 року), після чого стане можливим впровадження земельного іпотечного кредитування.

Система земельного іпотечного кредитування являє собою сукупність елементів, що визначають зміст, організацію та умови успішного функціонування механізмів мобілізації ресурсів задля фінансування заставних операцій з земельною власністю, надання та обслуговування земельних іпотечних кредитів, здійснення інвестицій в іпотечні цінні папери з метою забезпечення сільськогосподарських товаровиробників довгостроковими і доступними кредитними ресурсами.

За нашими розрахунками, включення земельних ділянок сільськогосподарського призначення до предмета іпотеки дасть можливість додатково залучити у галузь аграрного виробництва біля 142 млрд.грн.

Поняття “іпотека” пройшло тривалий шлях розвитку як за трактуванням, так і за предметом, за суб’єктами та об’єктами кредитування: від початкового ототожнення стародавніми римлянами іпотеки з кредитуванням під забезпечення земельною ділянкою або нерухомістю фізичних осіб з подальшим розширенням трактування – надання кредиту для придбання земельної ділянки та іншої нерухомості як фізичними так і юридичними особами, і в сучасному розумінні до вищенаведеного додається цільове кредитування під будівництво житла та промислових споруд споживачів та суб’єктів господарювання. Така поступова трансформація поняття “іпотека” сприяла появі цілої низки різновидів кредитів тим чи іншим чином пов’язаних з землею та нерухомістю.

В сучасних умовах під земельною іпотекою в аграрному виробництві ми пропонуємо розуміти вид забезпечення виконання зобов’язання сільськогосподарськими угіддями (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) та речовими правами на них (право оренди та емфітевзис).

Слід сказати, що значна частина науковців ототожнюють поняття “іпотечний кредит” та “іпотека”, тоді як останнє, хоча і вживається зазвичай в сполученні зі словом “кредит”, має самостійне значення. Узагальнивши точки зору, наявні в чинному законодавстві і сучасній літературі, дійшли висновку, що земельний іпотечний кредит – це позика, надана на загальноприйнятих принципах кредитування під забезпечення сільськогосподарськими угіддями та речовими правами на них на довгостроковій основі.

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. В сучасних умовах

головними принципами повинні стати принцип пріоритетності екологічних інтересів над економічними та принцип пріоритетності національної безпеки, безпеки держави, суспільства, окремої особи. Відповідно до статті 14 Конституції України Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Коли в заставу віддається національне багатство, мова повинна йти про національну безпеку.

На наш погляд 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.

В другому розділі **“Розробка організаційно-економічного механізму земельної іпотеки в аграрному виробництві”** розглядається склад та структура організаційно-економічного механізму земельної іпотеки в аграрному виробництві, дається авторська редакція оцінки заставної вартості предмета земельної іпотеки та містяться рекомендації щодо вдосконалення організаційного забезпечення земельного іпотечного кредитування.

Головною метою розробки організаційно-економічного механізму земельної іпотеки має стати забезпечення стійкого розвитку аграрного виробництва на основі права власності на нерухоме майно (в даному контексті – сільськогосподарські угіддя та речові права на них) та стимулювання розвитку галузей народного господарства.

Основними складовими елементами організаційно-економічного механізму земельної іпотеки в аграрному виробництві мають бути: суб'єкти, предмет та об'єкт кредитування; нормативно-правове, інформаційне, організаційне та методичне забезпечення; а також економічні методи та соціально-економічні важелі.

Формування і розвиток земельної іпотеки в аграрному виробництві має чітко виражені особливості, породжені специфікою землі як унікального природного компонента та складової частини нерухомого майна і, зважаючи на складність питання, вважаємо за необхідне прийняття спеціального закону, що регулював би всі особливості застави земель сільськогосподарського призначення – Закону України “Про особливості іпотеки сільськогосподарських земель”. Закон повинен бути спрямований на забезпечення реалізації права власників і орендарів земельних ділянок щодо отримання кредитів під заставу сільськогосподарських угідь та речових прав на них, а також права кредиторів на задоволення вимог за рахунок закладеної земельної ділянки у разі невиконання зобов'язань за іпотечним договором.

З метою подальшого вдосконалення інформаційного забезпечення земельного іпотечного кредитування доцільно створення постійно діючих Регіональних іпотечних консультаційних центрів у формі некомерційних партнерств. Головною метою діяльності Регіонального іпотечного консультативного центру повинно стати надання інформаційних послуг сільськогосподарським товаровиробникам з питань технології кредитування під заставу земельної власності.

Складові елементи організаційно-економічного механізму земельної іпотеки в аграрному виробництві наведені на рис.1.

З урахуванням світового досвіду пропонуємо на законодавчому рівні додати до переліку предметів земельної іпотеки речові права на нерухоме майно (оренда, емфітевзис). Реалізація зазначених положень не вимагає матеріальних та інших витрат, разом з тим дасть можливість залучити додаткові кошти (за нашими підрахунками біля 25 млрд.грн) на розвиток, передусім, сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств за рахунок застави речових прав на сільськогосподарські угіддя.

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.

Керуючись принципом найкращого та найбільш ефективного використання, в роботі розрахована умовна заставна вартість земельних ділянок зі складу сільськогосподарських угідь та речових прав на них (право оренди) методом прямої капіталізації. Отримане нами середнє значення заставної вартості 1 га ріллі в Сумській області 1328,57 грн/га майже в 8 раз менше нормативної грошової оцінки ріллі, проте, на наш погляд, реально відображає ефективність використання сільськогосподарських угідь регіону.

Для визначення заставної вартості права оренди нами пропонується наступна формула:

$$B_{ПО} = \frac{\Gamma_{НО} \times C_{ОП}}{C_K} \times K_{ТО}, \quad (1)$$

де $B_{ПО}$ – заставна вартість права оренди, грн/га;

$\Gamma_{НО}$ – грошова нормативна оцінка земельних ділянок зі складу сільськогосподарських угідь, грн/га;

$C_{ОП}$ – ставка орендної плати, %;

C_K – ставка капіталізації;

$K_{ТО}$ – коефіцієнт чистого терміну оренди земельної ділянки (під чистим терміном оренди земельної ділянки слід розуміти термін, що залишається до кінця строку оренди за мінусом одного року).



Рис. 1. Організаційно-економічний механізм земельної іпотеки в аграрному виробництві

За проведеними розрахунками заставна вартість права оренди земельних ділянок в залежності від терміну оренди та ставки орендної плати може коливатися від 145,53 грн/га до 1095,11 грн/га.

Ефективне функціонування земельної іпотеки в аграрному виробництві неможливе без створення спеціалізованих кредитних установ. Відповідно до пункту 6 прикінцевих положень Земельного кодексу України, Кабінету Міністрів України доручалося створити Державний земельний (іпотечний) банк з відповідною інфраструктурою. Проаналізувавши чинне законодавство, закордонний досвід та підходи щодо утворення зазначеного інституту, дійшли висновку, що в Україні доцільно створити Департамент земельного іпотечного кредитування при Державній іпотечній установі, до функцій якого віднести право на здійснення контролю за заставними операціями з земельними ділянками сільськогосподарського призначення, а також управління і рефінансування сільськогосподарських активів.

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. На сьогоднішній день питання розробки зазначеного механізму постає як одне з найактуальніших завдань, зважаючи на те, що рівень повернення банківських кредитів сільськогосподарськими товаровиробниками складає в середньому по Україні за останні 3 роки лише 92%, а по Сумській області 87,6%. Тобто гіпотетично можна передбачити, що із запровадженням системи земельного іпотечного кредитування щорічно через невиконання боргових зобов'язань буде реалізовуватися біля 8% заставлених земельних ділянок зі складу сільськогосподарських угідь в Україні та 12,4% в Сумській області.

Пропонуємо внести зміни до чинного законодавства з метою вдосконалення механізму звернення стягнення на предмет земельної іпотеки:

1. Заборонити звернення стягнення на закладену земельну ділянку зі складу сільськогосподарських угідь до 1 листопада року, в якому передбачене виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання або його частини, якщо договором про іпотеку не передбачена інша дата;

2. Звернення стягнення на предмет земельної іпотеки повинно здійснюватись тільки за рішенням суду;

3. Механізм страхування заставних операцій з землею повинен бути здатним покрити всі зобов'язання позичальника перед кредитором (рис.2);

4. Якщо сума страхового відшкодування не покриває розмір зобов'язання за земельним іпотечним кредитом, пропонуємо надати монопольне право викупу предмета земельної іпотеки Департаменту

земельного іпотечного кредитування при Державній іпотечній установі (у разі створення відповідного департаменту).



Рис. 2. Страхування заставних операцій з земельними ділянками

В третьому розділі **“Регіональні аспекти розвитку земельної іпотеки в агровиробництві”** визначені основні передумови формування земельної іпотеки в аграрному виробництві регіону; проведена оцінка первинного ринку земельної іпотеки Сумської області та даний прогноз на майбутнє; вперше розроблені стандарти земельної іпотеки в аграрному виробництві; проведена оцінка економічної ефективності земельного іпотечного кредитування з урахуванням регіональних аспектів.

Дослідження концептуальних основ формування організаційно-економічного механізму земельної іпотеки в аграрному виробництві призвело до необхідності аналізу передумов запровадження земельної іпотеки в 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% (біля 850 тис.га) на умовах оренди, то можна зробити висновок про

необхідність розробки механізму застави прав оренди сільськогосподарських угідь.

За результатами проведених досліджень теоретично (зважаючи на те, що право оренди може бути предметом земельної іпотеки при терміні оренди не менше 5 років) в заставу можуть бути передані тільки 5% прав на оренду від загальної кількості, що складає біля 34 тис.га або 9496 договорів оренди. Таким чином, в Сумській області поки що не створені необхідні передумови для становлення і розвитку земельної іпотеки в аграрному виробництві. Водночас перспективний потенціал таких відносин досить значний і може поступово реалізуватися за умови його всебічного забезпечення.

Задля визначення потенціалу земельної іпотеки в аграрному виробництві регіону нами проведено оцінку первинного ринку земельної іпотеки Сумської області. Під ємністю первинного ринку земельної іпотеки слід розуміти суму грошових коштів, що може бути надана під заставу земельних ділянок зі складу сільськогосподарських угідь та речових прав на них з урахуванням можливих обмежень (табл. 1). Ємність первинного ринку земельної іпотеки пропонуємо визначати за формулою:

$$Q = \sum_{i=1}^N S_i \times C_i \times K, \quad (2)$$

де Q – ємність первинного ринку земельної іпотеки, тис.грн;

S_i – площі земельних ділянок, що можуть бути передані в земельну іпотеку, га;

C_i – заставна вартість відповідної земельної ділянки або речових прав на них, грн/га;

K – коефіцієнт, що характеризує співвідношення розміру кредиту та заставної вартості.

Отримана сума (37173 тис.грн), зважаючи на існуючий обсяг кредитування сільгоспвиробників в області (199256 тис.грн), ще більше доводить той факт, що земельне іпотечне кредитування в сучасних умовах не панацея від усіх бід сільського господарства, а лише один із можливих видів кредитування і великі сподівання на іпотеку, в умовах монополії короткотермінових орендних відносин, покладати не варто.

Нами також розраховано, що за наступних умов: 90% орних земель будуть використовуватися для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, 95% громадян отримають акти на право приватної власності на землю, 75% підприємств буде працювати рентабельно, 50% земель будуть належати підприємствам на праві власності, відсутній мораторій на купівлю продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення та зняті всі інші обмеження потенційна ємність ринку земельної іпотеки в Сумській області складе 312,9 млн.грн.

В даному випадку іпотечні кошти можуть бути спрямовані на поповнення обігових коштів господарств, фінансування технічного переоснащення підприємств аграрного сектору економіки, впровадження нових високоефективних технологій, проведення природоохоронних заходів.

Таблиця 1

Прогнозна оцінка ємності первинного ринку земельної іпотеки Сумської області станом на 1 січня 2007 року

Вид угоди: цільове спрямування	Площа сільськогосподарських угідь, що може бути передана в заставу, га	Заставна вартість 1 га ріллі (прав оренди), грн/га	Вартість предмета земельної іпотеки, тис.грн	Відношення суми кредиту до заставної вартості, %	Сума земельного іпотечного кредиту, тис.грн
Застава земельних ділянок з метою купівлі с.г. угідь (класичний варіант земельної іпотеки)	34156	1328,57	45378,6	60	27227,4
Застава земельних ділянок з метою поповнення обігових коштів, купівлю сільськогосподарської техніки, племінної худоби тощо	7756	1328,57	10304,4	60	6182,4
Застава прав оренди земельних ділянок з терміном оренди 6-10 років	15823	339,05	5364,8	50	2682,4
Застава прав оренди земельних ділянок з терміном оренди понад 10 років	5669	381,43	2162,3	50	1081,2
Прогнозна оцінка ємності первинного ринку земельної іпотеки Сумської області станом на 1 січня 2007 року					37173,4

Комплексна оцінка економічної ефективності земельної іпотеки повинна здійснюватись в кілька етапів:

1) оцінка ефективності використання об'єктів нерухомого майна (земельних ділянок зі складу сільськогосподарських угідь) за трьома критеріями: земельним, природоохоронним і містоутворюючим;

2) оцінка економічної ефективності земельної іпотеки на мікрорівні (рівні підприємства) в залежності від цільового використання земельного іпотечного кредиту;

3) оцінка соціально-економічної ефективності земельної іпотеки зі зворотнім ануїтетом. Такий вид земельної іпотеки дозволяє поповнити доходи пенсіонерів, які володіють власністю. Літня людина одержує довічну ренту в обмін на поступову втрату прав власності на земельний пай, засвідчений державним актом на право приватної власності;

4) оцінка економічної ефективності земельної іпотеки на макрорівні (рівні регіону або держави).

Дотримання іпотечних стандартів є важливою передумовою для створення механізму залучення фінансових коштів іпотечними кредиторами, оскільки вони є тими мінімальними вимогами, в разі невиконання яких кредит вже не буде вважатися стандартним, а отже, як наслідок, процедура його рефінансування для іпотечного кредитора буде ускладнена.

Проаналізувавши існуючий в Україні досвід та міжнародну практику нами були вперше розроблені стандарти земельної іпотеки в аграрному виробництві, які складаються з 5 розділів.

Розділ I. Загальні положення

1. Цілі та сфера застосування стандартів
2. Визначення термінів

Розділ II. Позичальник

3. Стандартні вимоги до особи позичальника
4. Попереднє опитування позичальника
5. Доходи і зобов'язання позичальника
6. Оцінка плато- та кредитоспроможності позичальника
7. Оцінка суб'єктивних факторів, що можуть вплинути на плато- та кредитоспроможність позичальника

Розділ III. Земельний іпотечний кредит

8. Стандартні вимоги до земельного іпотечного кредиту

Розділ IV. Земельна іпотека

9. Стандартні вимоги до предмета земельної іпотеки
10. Стандартні вимоги до іпотечного договору
11. Стандартні вимоги до страхування
12. Стандартні вимоги до оцінки заставної вартості предмета земельної іпотеки
13. Стандартні вимоги до страховиків та оцінювачів

Розділ V. Державна підтримка земельного іпотечного кредитування

14. Державна підтримка земельного іпотечного кредитування

ВИСНОВКИ

У дисертації наведене теоретичне узагальнення і запропоновано нові підходи до розв'язання важливого науково-практичного завдання щодо забезпечення сільськогосподарських товаровиробників довгостроковими фінансовими ресурсами через формування земельної іпотеки в аграрному виробництві. Результати проведеного дослідження дозволяють сформулювати такі висновки.

1. Під земельною іпотекою в аграрному виробництві слід розуміти вид забезпечення виконання зобов'язання сільськогосподарськими угіддями (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) та речовими правами на них (право оренди та емфітевзис). 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.

2. 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.

3. Основними складовими елементами організаційно-економічного механізму земельної іпотеки в аграрному виробництві мають бути: суб'єкти, предмет та об'єкт кредитування; нормативно-правове, інформаційне, організаційне та методичне забезпечення; а також економічні методи та соціально-економічні важелі. Вважаємо за необхідне прийняття спеціального закону, що регулював би всі особливості застави земель сільськогосподарського призначення – Закону України “Про особливості іпотеки сільськогосподарських земель”. Закон повинен бути спрямований на забезпечення реалізації права власників і орендарів земельних ділянок щодо отримання кредитів під заставу сільськогосподарських угідь та речових прав на них, а також права кредиторів на задоволення вимог за рахунок закладеної земельної ділянки у разі невиконання зобов'язань за іпотечним договором.

4. З метою подальшого вдосконалення інформаційного забезпечення земельного іпотечного кредитування нами пропонується створення постійно діючого Регіонального іпотечного консультативного центру у формі

некомерційного партнерства. Головною метою діяльності Регіонального іпотечного консультативного центру повинно стати надання інформаційних послуг населенню Сумської області з питань технології системи іпотечного кредитування, а також рекламні заходи для активного залучення всіх зацікавлених осіб в програму іпотечного кредитування.

5. Під заставною вартістю предмета земельної іпотеки слід розуміти вартість сільськогосподарських угідь та майнових прав на них з метою забезпечення виконання зобов'язання по кредиту. Оцінка заставної вартості повинна проводитись виходячи із принципу найкращого та найбільш ефективного використання за методом прямої капіталізації чистого операційного доходу з використанням даних по орендних платежах та чистого терміну оренди земельної ділянки.

6. Дослідження показало необхідність подальшого розвитку організаційного забезпечення земельного іпотечного кредитування. Ми дійшли висновку про недоцільність створення в Україні Державного земельного (іпотечного) банку. Більш ефективним є утворення Департаменту земельного іпотечного кредитування у складі Державної іпотечної установи для управління сільськогосподарськими іпотечними активами. Звернення стягнення на предмет земельної іпотеки повинно здійснюватись тільки за рішенням суду. З метою захисту землевласників від втрати земельної власності і кредиторів від можливого неповернення кредитних ресурсів необхідно на державному рівні запровадити механізм страхування заставних операцій з землею.

7. У дисертаційній роботі зроблена спроба оцінити первинний ринок земельної іпотеки Сумської області. Під первинним ринком земельної іпотеки слід розуміти систему економічних відносин, що складається між первинним інвестором, кредитором і позичальником (сільськогосподарськими товаровиробниками) з приводу мобілізації тимчасово вільних грошових засобів, їх розподілу і інвестування у аграрне виробництво. Прогнозна оцінка ємності первинного ринку земельної іпотеки в аграрному виробництві Сумської області на 1 січня 2007 року складає 37,1 млн.грн.

8. Вважаємо необхідним розробку стандартів земельної іпотеки в аграрному виробництві. Головна мета стандартів – встановлення єдиних стандартних вимог до надання земельних іпотечних кредитів. Дотримання іпотечних стандартів є важливою передумовою для створення механізму залучення фінансових коштів іпотечними кредиторами, оскільки вони є тими мінімальними вимогами, в разі невиконання яких кредит вже не буде вважатися стандартним, а отже, як наслідок, процедура його рефінансування для іпотечного кредитора буде ускладнена.

9. В роботі доведено, що оцінка економічної ефективності земельного іпотечного кредитування з урахуванням регіональних аспектів повинна здійснюватись в чотири етапи: оцінка ефективності використання предмета іпотеки, оцінка економічної ефективності земельної іпотеки на мікрорівні, оцінка соціально-економічної ефективності земельної іпотеки зі зворотнім ануїтетом, оцінка економічної ефективності земельної іпотеки на макрорівні.

10. Рекомендовано використання здобутих результатів при обґрунтуванні і розробці програм розвитку земельного іпотечного кредитування різного ієрархічного рівня задля удосконалення фінансового забезпечення сільськогосподарських товаровиробників та підвищення ефективності використання земельного фонду держави.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті у наукових фахових виданнях:

1. Геєнко М.М. Іпотечне кредитування на сучасному етапі земельної реформи // Вісник СНАУ. Серія “Фінанси і кредит”. Вип.2. – 2002. – №2(13). – С.55-59.

2. Геєнко М.М. Перспективи розвитку джерел фінансування вітчизняних іпотечних установ // Вісник СНАУ. Серія “Фінанси і кредит”. – 2003. – №1(14). – С.78-81.

3. Геєнко М.М. Звернення стягнення на предмет іпотеки // Вісник ХНТУСГ: Економічні науки. Ринкова трансформація економіки АПК. Випуск 30. – Х.: ХНТУСГ, 2004. – С.251-254.

4. Геєнко М.М. Ціна землі як невід’ємний елемент іпотечного кредитування в Україні // Вісник СДУ. Серія “Економіка”. – 2004. – №5(64). – С.181-185.

5. Кашенко О.Л., Геєнко М.М. Застава земельної власності // Держава та регіони. Серія “Економіка та підприємництво”. – 2004. – №4. – С.112-117.

6. Геєнко М.М. Особливості становлення і розвитку системи іпотечного кредитування в Україні // Вісник СНАУ. Серія “Фінанси і кредит”. – 2005. – №1. – С.145-151.

Матеріали науково-практичних конференцій:

7. Геєнко М.М. Організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування: передумови створення // Матеріали Всеукраїнської наукової конференції студентів, аспірантів, магістрів (Харків): у двох томах. – Т.2 – К.: ІАЕ УААН, 2003. – С.28-29.

8. Геєнко М.М. Роль іпотеки у відновленні соціальної сфери села // Матеріали Міжнародної науково – практичної конференції в двох частинах (Суми 13 – 16 травня 2003 р.). – Суми: СНАУ, 2003. – Ч.2. – С.85-88.

9. Геєнко М.М. Іпотека як економічна категорія // Матеріали науково-практичної конференції викладачів, аспірантів та студентів Сумського НАУ. – Суми: ВАТ “СОД”, видавництво “Козацький вал”, 2005. – С.334.

10. Геєнко М.М. Сутність іпотечного кредитування в сільському господарстві. ЕП-2005 / Сумський національний аграрний університет.-Суми: ВТД “Університетська книга”, 2005. – С.331-333.

АНОТАЦІЯ

Геєнко М.М. Земельна іпотека в аграрному виробництві. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.04.01 – фінанси, грошовий обіг і кредит. – Дніпропетровський державний аграрний університет, Дніпропетровськ, 2006.

У дисертаційній роботі досліджено теоретичні та методичні основи перспектив впровадження земельної іпотеки в аграрному виробництві. За результатами проведених досліджень розкрита економічна сутність земельної іпотеки та земельного іпотечного кредиту, розроблені концептуальні основи створення організаційно-економічного механізму земельної іпотеки в аграрному виробництві та окреслені шляхи вдосконалення організаційного забезпечення кредитування під заставу земельних ділянок зі складу сільськогосподарських угідь та речових прав на них. Дана авторська редакція методики розрахунку заставної вартості предмета земельної іпотеки.

На регіональному рівні розглянуті передумови формування земельної іпотеки та дана оцінка ємності первинного ринку земельної іпотеки Сумської області. Вперше розроблені стандарти земельної іпотеки в аграрному виробництві.

Ключові слова: земельна іпотека, аграрне виробництво, земельний іпотечний кредит, організаційно-економічний механізм, заставна вартість, ємність, економічна ефективність, стандарти.

АННОТАЦИЯ

Геєнко М.Н. Земельная ипотека в аграрном производстве. – Рукопись.

Диссертация на соискание учёной степени кандидата экономических наук по специальности 08.04.01 – финансы, денежное обращение и кредит. – Днепропетровский государственный аграрный университет, Днепропетровск, 2006.

В диссертации исследованы теоретические и методические основы земельной ипотеки в аграрном производстве. При этом на основе анализа

работ целого ряда учёных-экономистов раскрыто экономическую сущность земельной ипотеки и земельного ипотечного кредитования в аграрном производстве.

Значительное место отведено в работе исследованию истории зарождения земельного ипотечного кредитования в Украине и зарубежного опыта формирования организационно-экономического механизма кредитования под залог земельной собственности. В данном контексте преимущество Украины состоит в том, что мы можем избежать ошибок, которые допускали другие страны на пути к эффективной и надёжной земельной ипотеке в аграрном производстве.

В современных условиях большие надежды относительно финансово-хозяйственных возможностей земельного ипотечного кредитования могут привести к неадекватной оценке результатов внедрения, поскольку земельная ипотека – это самый сложный финансовый инструмент с которым придется работать сельскохозяйственным товаропроизводителям.

На основе проведённых исследований основными составляющими элементами организационно-экономического механизма земельной ипотеки должны стать: субъекты, объекты, предмет кредитования; нормативно-правовое, информационное, методическое и организационное обеспечение; а также экономические методы и экономические рычаги. Для усовершенствования информационного обеспечения сельскохозяйственных товаропроизводителей нами предлагается создание Регионального ипотечного консультационного центра, основной целью которого должно стать предоставление информационных услуг по вопросам технологии и системы земельного ипотечного кредитования.

При определении залоговой стоимости предмета земельной ипотеки (земельные участки из состава сельскохозяйственных угодий и имущественные права на них) необходимо исходить из принципа наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков. Существующие методики экспертной денежной оценки земельных участков не отвечают рыночным условиям и нуждаются в значительной доработке.

При обращении взыскания на предмет земельной ипотеки не обойтись без специализированного ипотечного учреждения второго уровня. В Украине таким учреждением должен стать Департамент аграрного ипотечного кредитования при Государственном ипотечном учреждении.

Одним из подходов к совершенствованию механизма взыскания на предмет земельной ипотеки должен стать механизм страхования залоговых операций с землёй, который включает мультирисковое страхование посевов сельскохозяйственных культур, а также страхование качества земельных участков.

В работе проведена оценка перспектив формирования земельного ипотечного кредитования на уровне региона и предложена методика определения ёмкости первичного рынка земельной ипотеки.

Диссертантом впервые разработаны стандарты земельного ипотечного кредитования с целью выработки единых требований к процедуре выдачи земельных ипотечных кредитов и создания механизма рефинансирования ипотечных кредитных учреждений.

Ключевые слова: земельная ипотека, аграрное производство, земельный ипотечный кредит, организационно-экономический механизм, залоговая стоимость, ёмкость, экономическая эффективность, стандарты.

ANNOTATION

Heyenko M.M. Land mortgage in agrarian production. – A manuscript.

The thesis on competition degree candidate of the economic sciences on specialty 08.04.01 – Finance, money turnover and credit. – Dnipropetrovsk State Agricultural University, Dnipropetrovsk, 2006.

Theoretical and methodical bases of prospects of introduction of the land mortgage in agrarian production were researched in dissertation work. Expose economic essence of the land mortgage and land mortgage credit was researched. The conceptual bases of making organizational-economical mechanism of land mortgage in agrarian production were created and the ways of improvement of credit under land security from the store of agricultural lands. The methods of calculation the mortgage cost of land mortgage was given by the author.

The pre-condition of forming the land mortgage and the primary mark of land mortgage in Sumy region were looked through. The standards at the regional level of land mortgage in agrarian production were created at first.

Keywords: land mortgage, agrarian production, land mortgage credit, organizationally-economic mechanism, mortgage cost, capacity, economic efficiency, standards.

ГЕЄНКО Михайло Миколайович

ЗЕМЕЛЬНА ІПОТЕКА В АГРАРНОМУ ВИРОБНИЦТВІ

08.04.01 – фінанси, грошовий обіг і кредит

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Підписано до друку 05.04.2006 р. формат 84/60 1/16
Папір друк. Обл. - від. арк. 0,9 розм. друк. арк. 0,9
Наклад 100 примірників. Замовлення № 13

Видавництво “Довкілля” 40020, м. Суми, вул. Петропавлівська, 98б.