

УДК 347.278(477)

№ держреєстрації 0110U002917

Інв.№ _____

Міністерство аграрної політики України
Сумський національний аграрний університет
40021, м. Львів, вул. Кірова 160
тел/факс (0542) 787422, www.sau.sumy.ua

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Проректор з наукової роботи
д.вет.н., професор

_____ Т.І. Фотіна

« ____ » _____ 2010 р.

ЗВІТ
ПРО НАУКОВО-ДОСЛІДНУ РОБОТУ
РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В
АГРАРНІЙ СФЕРІ
(Ф 27/13-2010)
(заключний)

Керівник НДР:

к.е.н., доцент

М.М. Геєнко _____

« ____ » _____ 2010 р.

2010

Рукопис закінчено 06.11.2010

Результати роботи розглянуто Науково-координаційною радою
Сумського НАУ, протокол № 3 від 08.11.2010 р.

СПИСОК АВТОРІВ

Керівник НДР:

к.е.н., доцент кафедри фінансів

Сумського НАУ

2010 (розділ 4, 5)

М.М. Геєнко

Виконавці:

завідувач кафедри фінансів

Сумського НАУ

д.е.н., професор

2010 (розділ 3)

А.В. Чупіс

д.е.н., професор кафедри фінансів

Сумського НАУ

2010 (розділ 2)

В.А. Борисова

к.е.н., доцент кафедри фінансів

Сумського НАУ

2010 (розділ 1)

Т.С. Гузенко

РЕФЕРАТ

Звіт по НДР: 40 с., 4 рис., 14 табл., 12 джерел.

Об'єктом дослідження виступає система економічних відносин при використанні земельних ділянок та речових прав на них в якості застави.

Мета дослідження полягає у обґрунтуванні перспективних напрямків практичного розвитку земельного іпотечного кредитування в умовах мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження. Основою 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, абстрактно-логічний, розрахунково-конструктивний та порівняння, графічний, загальноприйняті статистичні методи.

Новизна одержаних результатів полягає у розробці регіональних стандартів земельного іпотечного кредитування, головна мета яких полягає у 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. Також удосконалено 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.

Галузь застосування - агропромислове виробництво.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: ЗЕМЕЛЬНЕ ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ, ЕМФІТЕВЗИС, СТАНДАРТИ.

ЗМІСТ

стор.

Вступ	5
1. ЗЕМЕЛЬНЕ ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ЯК ДЖЕРЕЛО СТИМУЛЮВАННЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ В АГРАРНІЙ СФЕРІ.....	7
2. СТРАХУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ЯК НЕВІД'ЄМНИЙ ЕЛЕМЕНТ СИСТЕМИ ЗЕМЕЛЬНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	21
3. ФІНАНСОВИЙ МЕХАНІЗМ ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН В АГРАРНІЙ СФЕРІ	32
4. ОЦІНКА ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ЗЕМЕЛЬНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	44
5 РЕГІОНАЛЬНІ СТАНДАРТИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ІПОТЕКИ.....	53
Висновки.....	72
Перелік посилань.....	74

ВСТУП

Земля – це національне надбання, що відповідно до Конституції України перебуває під особливою охороною держави. Вона не створена ні працею, ні капіталом. Вона дарована вище і належить всім, хто проживає на території України. Форми власності на землю – це лише способи її раціонального використання. Після того, як в Україні будуть сформовані доцільні і справедливі земельні відносини, автоматично постане питання розумної організації землекористування. З фінансовими ресурсами, які на ці цілі може виділити держава та дрібні приватні власники, неможливо підтримати раціональне з еколого-економічної точки зору використання сільсько-господарських угідь та сільських територій. Тільки створення системи земельного іпотечного кредитування дозволить здійснити фінансування проектів по охороні і відновленню родючості ґрунтів, розвитку сільських територій, а також реалізувати комплексні державні програми розвитку аграрної сфери.

Проте земельне іпотечне кредитування – це найскладніший фінансовий інструмент, з яким доведеться працювати аграрним товаровиробникам, свого роду лакмусовий папірець ефективності проведення не тільки аграрної реформи, а й розбудови суспільства в Україні, тому що потребує чіткої законодавчої регламентації усіх складових та їх параметрів, організаційного забезпечення та економічних передумов.

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'яненко, В.А. Борисової, П.М. Макаренка, О.Л. Кашенко, О.І. Дачія,

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.

Виходячи з вищевикладеного, основна мета науково-дослідної роботи - 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 практичного розвитку земельного іпотечного кредитування в аграрній сфері з врахуванням історичних, національних та регіональних особливостей.

Назви проміжних звітів:

I етап. Проведення системного аналізу проблем розвитку земельного іпотечного кредитування в аграрній сфері.

II етап. Обґрунтування перспективних напрямків практичного розвитку земельного іпотечного кредитування в умовах мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення

РОЗДІЛ 1

ЗЕМЕЛЬНЕ ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ЯК ДЖЕРЕЛО СТИМУЛЮВАННЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ В АГРАРНІЙ СФЕРІ

В умовах економічної кризи в Україні проблема фінансування природоохоронних заходів набуває особливої гостроти, оскільки під час реформування фінансової системи та її адаптації до ринкових умов були втрачені попередні джерела видатків на природоохоронні потреби, а існуючі на той час екологічні проблеми без реалізації заходів щодо їх вирішення, лише загострюються.

Враховуючи реальне скорочення бюджетного фінансування заходів по забезпеченню екологічної рівноваги, в 1992 році відповідно до Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» була створена система фондів охорони навколишнього природного середовища на державному та місцевому рівнях.

Зазначені фонди формуються за рахунок:

- збору за забруднення навколишнього природного середовища (за викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря, скиди забруднюючих речовин у водні об'єкти та розміщення відходів у навколишньому природному середовищі);
- частини грошових стягнень за порушення норм і правил охорони навколишнього природного середовища та шкоду, заподіяну порушенням законодавства про охорону навколишнього природного середовища в результаті господарської та іншої діяльності, згідно з чинним законодавством;
- цільових та інших добровільних внесків підприємств, установ, організацій та громадян.

В Україні можуть утворюватись й інші фонди для стимулювання і фінансування заходів щодо охорони навколишнього природного середовища,

раціонального використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки.

Для фінансування природоохоронних заходів можуть створюватися цільові екологічні фонди природних заповідників, біосферних заповідників, національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, ботанічних садів, дендрологічних парків та зоологічних парків.

Нині Міністерство охорони навколишнього природного середовища України визнало існування нагальної потреби покращення функціонування фондів з огляду на питання їх ефективності, рентабельності, відкритості, відповідальності та невторчання. Крім того, існуючі джерела фінансування недостатні, неефективним залишається і загальний рівень розподілу коштів між екологічними фондами.

Сьогодні фінансування з метою відтворення якості природних ресурсів здебільшого відбувається за рахунок коштів державного бюджету, де акумулюються кошти сплачених податків, екологічних зборів, платежів. Розглянемо у табл. 1.1 динаміку доходів Державного бюджету в розрізі статей охорони навколишнього природного середовища.

Таблиця 1.1

Зведені доходи Державного бюджету за 1997-2007 рр. в розрізі статей охорони навколишнього природного середовища

Найменування статей доходів	1997 р.		2000 р.		2005 р.		2007 р.		Відхилення 2007 від 1997 рр., тис. грн.	Відхилення 2007 від 1997 рр., %
	тис. грн.	питома вага, %	тис. грн.	питома вага, %	тис. грн.	питома вага, %	тис. грн.	питома вага, %		
Разом доходів Державного бюджету	216602534	100	33946527	100	106124986	100	157287046	100	135626792	726,16
Збори за спеціальне використання природних ресурсів	345033	1,59	387190	1,14	1391147	1,31	1908561	1,21	1563528	553,15
Збір за забруднення навколишнього природного середовища (Фонд охорони навколишнього природного середовища)	16000	0,07	13076	0,04	98668	0,09	584093	0,37	568093	3650,58

Джерело: Державний бюджет України 1997-2007 рр.

Як свідчать дані таблиці, протягом аналізованого періоду доходи Державного бюджету зрости більше ніж у 7 разів. Що стосується суми зборів за спеціальне використання природних ресурсів, то з 1997 р. до 2007 р. відбувається їх зростання на 1563528 тис. грн., тобто у 5 разів. Також період, що аналізується характеризується зростанням суми коштів акумульованих в якості зборів за забруднення навколишнього природного середовища на 568093 тис. грн. При цьому особливу увагу слід звернути на той факт, що питома вага даної статті в загальних доходах Державного бюджету знизилася і у 2007 р. складає 1,21% проти 1,59% у 1997 р.

Для більш аргументованого висновку розглянемо зміну показників, що характеризують процеси в економіці країни. Зокрема, зміну індексу інфляції протягом періоду дослідження, який характеризує зміну загального рівня цін на товари та послуги (табл. 1.2).

Таблиця 1.2

Зведені дані індексів інфляції з 1997 – 2007 рр.

Місяці	Роки										
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Січень	102,2	101,3	101,5	104,6	101,5	101,0	101,5	101,4	101,7	101,2	100,5
Лютий	101,2	100,2	101,0	103,3	100,6	98,6	101,1	100,4	101,0	101,8	100,6
Березень	100,1	100,2	101,0	102,0	100,6	99,3	101,1	100,4	101,6	99,7	100,2
Квітень	100,8	101,3	102,3	101,7	101,5	101,4	100,7	100,7	100,7	99,6	100,0
Травень	100,8	100,0	102,4	102,1	100,4	99,7	100,0	100,7	100,6	100,5	100,6
Червень	100,1	100,0	100,1	103,7	100,6	98,2	100,1	100,7	100,6	100,1	102,2
Липень	100,1	99,1	99,0	99,9	98,3	98,5	99,9	100,0	100,3	100,9	101,4
Серпень	100,0	100,2	101,0	100,0	99,8	99,8	98,3	99,9	100,0	100,0	100,6
Вересень	101,2	103,8	101,4	102,6	100,4	100,2	100,6	101,3	100,4	102,0	102,2
Жовтень	100,9	106,2	101,1	101,4	100,2	100,7	101,3	102,2	100,9	102,6	102,9
Листопад	100,9	103,0	102,9	100,4	100,5	100,7	101,9	101,6	101,2	101,8	102,2
Грудень	101,4	103,3	104,1	101,6	101,6	101,4	101,5	102,4	100,9	100,9	102,1
Всього за рік	110,1	120,0	119,2	125,8	106,1	99,4	108,2	112,3	110,3	111,6	116,6

Джерело: Статистичні щорічники 1997-2007 рр.

Як підтверджують дані таблиці, з кожним роком темпи інфляції зростають, у той же час відбувається зростання і обсягів внутрішнього валового продукту країни, дані щодо зміни величини якого згруповані у таблиці 1.3.

Таблиця 1.3

Зведені дані валового внутрішнього продукту України

Роки	У фактичних цінах		Індекси фізичного обсягу			Індекси-дефлятори ВВП, у відсотках до попереднього року
	ВВП, млн. грн.	ВВП у розрахунку на одну особу, грн.	ВВП	ВВП у розрахунку на одну особу	ВВП	
1997	93365	1842	97,0	97,8	41,7	118,1
1998	102593	2040	98,1	98,8	40,9	112,1
1999	130442	2614	99,8	100,6	40,8	127,3
2000	170070	3436	105,9	106,7	43,2	123,1
2001	204190	4195	109,2	111,1	47,2	109,9
2002	225810	4685	105,2	106,3	49,7	105,1
2003	267344	5591	109,6	110,5	54,4	108,0
2004	345113	7273	112,1	113,0	61,0	115,1
2005	441452	9372	102,7	103,5	62,7	124,5
2006	544153	11630	107,3	108,1	67,3	114,8
2007	720731	15496	107,9	108,6	72,6	122,7

Джерело: Статистичні щорічники України за 1995-2007 рр.

Внутрішній валовий продукт є одним з найбільш важливих показників, що характеризує кінцевий результат виробничої діяльності підприємств-резидентів в сфері матеріального та нематеріального виробництва; характеризує єдність взаємопов'язаних аспектів економічного процесу: виробництво матеріальних благ і надання послуг, розподіл доходів, кінцеве використання матеріальних благ і послуг; охоплює результати економічної діяльності всіх господарських одиниць; при цьому є вартісним, грошовим показником, вимірює ринкову вартість річного виробництва і має кількісний і часовий вимір, а відтак обраний нами для визначення напрямку руху економіки.

Як свідчать дані таблиці кожен з аналізованих років характеризується зростанням внутрішнього валового продукту. Так, темп його зростання у

1997 р. складав 18,1%, а у 2007р. 22,7%, що в свою чергу дозволяє констатувати покращення стану економіки в цілому за аналізований період.

Крім цього, за останні роки зростає кількість суб'єктів підприємницької діяльності, що представлено в таблиці 1.4, а також обсяги реалізованої ними продукції, робіт та послуг.

Таблиця 1.4

Основні показники розвитку підприємств - суб'єктів підприємницької діяльності за 2005-2007 рр.

Кількість суб'єктів ЄДРПОУ по роках	Обсяг реалізованої продукції, робіт, послуг (без ПДВ, акцизу), млн.грн.	Фонд оплати праці, млн.грн.	Всього, шт.	в тому числі, шт.	
				із статусом юридичної особи	без статусу юридичної особи
2007	2414715,3	140948,6	1187020	1125671	61349
2006	1898295,0	110059,3	1133200	1073652	59548
2005	1005697,2	87805,1	1070705	1014118	56587

Джерело: Статистичні щорічники України за 2005-2007 рр.

Зазначимо, що зростання внутрішнього валового продукту характеризує ступінь використання національного багатства країни, а відтак зростає і інтенсивність використання природних ресурсів, особливо це стосується сільського господарства. Як видно з рис. 2.1 зростання обсягів сільськогосподарського виробництва відбуваються, як в галузі рослинництва, так і тваринництва.

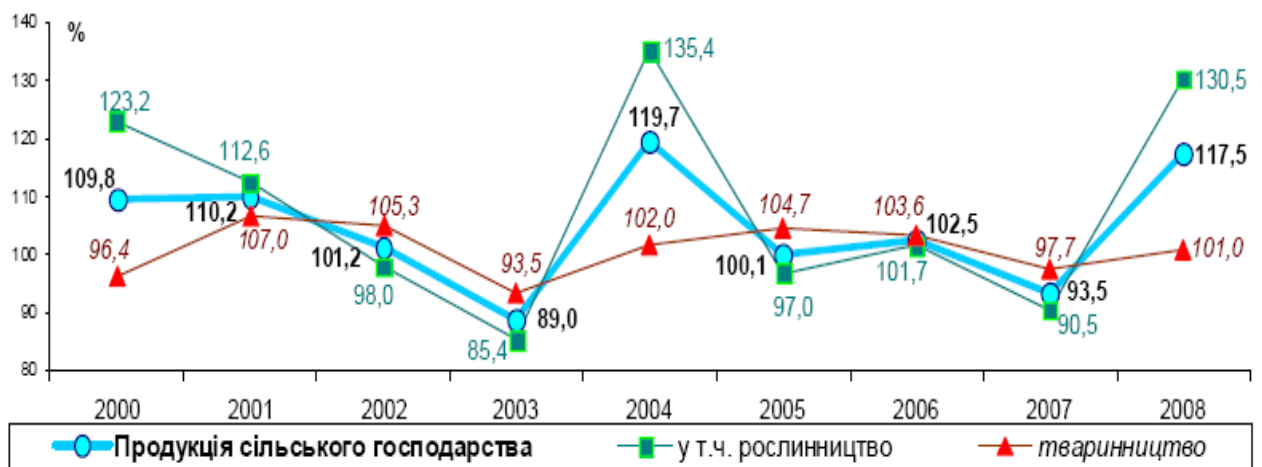


Рис. 1.1. Динаміка зміни обсягів сільськогосподарського виробництва (у відсотках до попереднього року)

Розглянемо дані про динаміку площ сільськогосподарських угідь та площі ріллі в їх складі, при зростанні обсягів сільськогосподарського виробництва, що згруповані у таблиці 1.5.

Таблиця 1.5

Динаміка площ сільськогосподарських угідь та ріллі 1995-2007 рр.

Показники	1995 р.	2000 р.	2003 р.	2004 р.	2005 р.	2006 р.	2007 р.
Сільськогосподарські угіддя, всього по Україні, тис. га	40772,6	38421,4	37638,2	37321,7	37039,4	36801,5	36754,7
в тому числі:							
Сумська область	1689,9	1547,0	1465,2	1456,2	1444,0	1434,0	1447,3
Рілля, всього по Україні, тис. га	32988,4	31409,5	31160,8	31015,7	30883,1	30801,7	30874,4
в тому числі:							
Сумська область	1320,7	1187,4	1143,7	1139,9	1138,1	1132,8	1147,0

Джерело: Статистичні щорічники України за 1995-2007 рр.

Як свідчать дані таблиці 1.5, динаміка площ сільськогосподарських угідь, в тому числі, і ріллі мають тенденцію до зниження протягом 1995-2007 рр. Разом з цим, з обороту виводяться землі не придатні до ведення сільського господарства через високий рівень забрудненості отрутохімікатами, деградованості та інших наслідків нераціонального використання земельних ресурсів. Таким чином, збільшується податковий тягар на 1 га земель, а відтак, землі, що залишишаються у господарському обороті, використовуються більш інтенсивно, що дозволяє досягти зростання прибутків підприємств та наповнювати доходну частину державного бюджету. При цьому якість земельних ресурсів не покращується, оскільки структура посівних площ не є раціональною (табл. 1.6)

Таблиця 1.6

Структура посівних площ основних сільськогосподарських культур

Показники	1995 р.	2000 р.	2003 р.	2004 р.	2005 р.	2006 р.	2007 р.
Посівна площа, %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Зернові і зернобобові	45,7	50,2	49,8	57,7	57,6	56,0	58,0
Технічні культури	12,1	15,4	21,4	18,6	20,2	23,6	22,7
Картопля і овочево-баштанні культури	7,0	8,4	8,6	7,9	7,8	7,8	7,7
Кормові культури	35,2	26,0	20,2	15,8	14,4	12,6	11,6

Джерело: Статистичні щорічники України за 1995-2007 рр.

Дані таблиці дозволяють констатувати зміну структури посівних площ протягом аналізованого періоду. Так, зростає питома вага площ під зерновими та зернобобовими, оскільки вирощування саме цих культур дозволяє підприємству забезпечувати прибутковість галузі рослинництва. З подібних міркувань підприємства України збільшують площі під технічні культури, зокрема соняшником, при цьому часто не зважаючи на те, якою виснажливою для земель є ця культура. Кормові культури навпроти зменшили майже на 24 % свою частку в структурі посівних площ, це безпосередньо спричиняє скорочення обсягів виробництва продукції галузі тваринництва, зокрема вирощування великої рогатої худоби, а відтак підприємства не мають власних органічних добрив для відновлення якості земельних ресурсів.

Враховуючи вище наведені показники та розрахунки, можна констатувати, що зростання інтенсивності використання національного багатства протягом 1997-2007 рр. збільшилось у 7 разів, у той час як зростання коштів, що надійшли від спеціального використання природних ресурсів у 5 разів. Однак такі висновки не можуть вважатися справедливими без врахування зміни вартості грошей у часі. Розглянемо як збільшились протягом 1997-2007 рр. суми зборів з урахуванням індексу інфляції.

Розрахунок теперішньої вартості грошей відбувається за формулою:

$$PV = FV \times \frac{1}{(1+i)^n} \quad (1.1.)$$

Враховуючи, що i – це індекс інфляції, розрахуємо теперішню вартість збору за забруднення навколишнього природного середовища 2007 р. приведену до 1997 р.

$$PV_{1997}^{2007} = \frac{1908561,0}{3,61} = 528687,25 \quad (1.2.)$$

Проведені розрахунки свідчать про реальне зростання суми зборів за забруднення навколишнього природного середовища з 1997 р. до 2007 р. лише на 53 %.

Слід відмітити, що більшість екологічних проблем в Україні мають чітко виражений регіональний характер. Так, східні регіони країни характеризуються високим рівнем забрудненості атмосферного повітря. Західні регіони, зокрема Карпати – вирубкою лісів, центральні – загальним виснаженням природних ресурсів та проблемами деградації земельних ресурсів, що викликані нераціональним їх використанням. Територія північних регіонів відзначається високим ступенем використання надр з метою видобування корисних копалин та виснаження земельних угідь в цілому, південні – проблемами забруднення водних ресурсів, зокрема Азовського та Чорного морів. А відтак і вирішення зазначених проблем має відбуватися на регіональному рівні.

Підтверджує загальні висновки і ситуація в Сумській області. Для більш детального аналізу наведемо характеристику основних компонентів навколишнього середовища, деякі статистичні дані згруповані у дод. В, Д.

Згідно даних державного комітету статистики України у 2007 р. земельна площа України складає 603, 5 тис. км², склад і структура цих земель зображено на рис. 1.2.

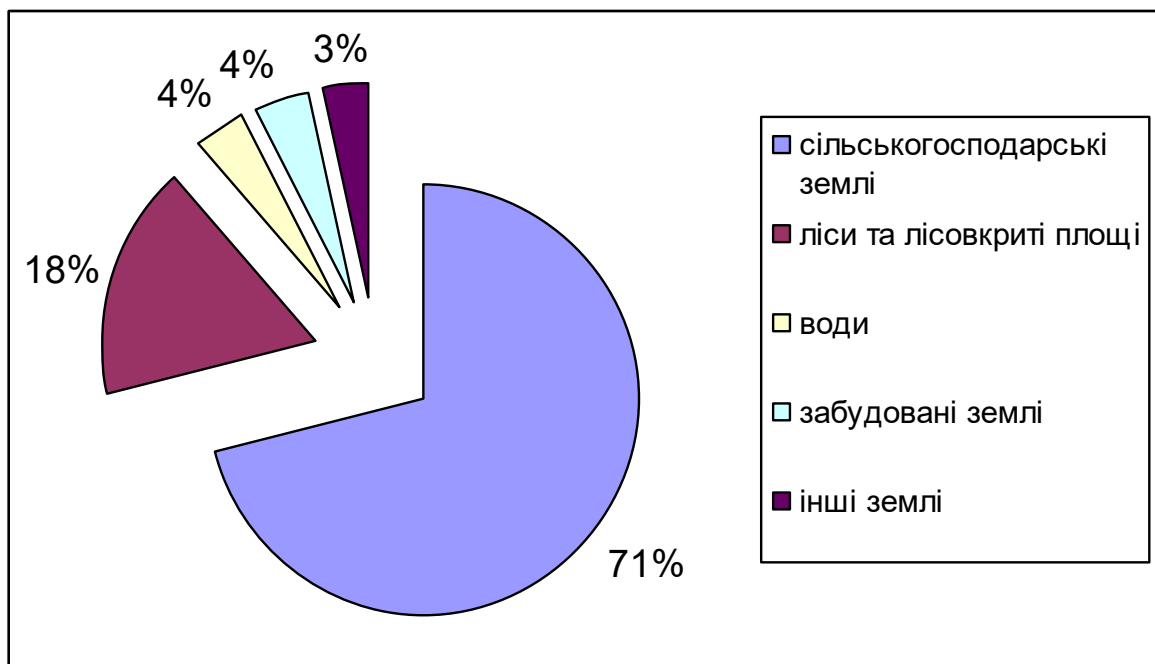


Рис. 1.2. Структура земель України станом на 01.01.2008 р.

Джерело: Статистичний щорічник України за 2007 р.

Спираючись на запропоноване графічне зображення складу земельних площ країни, можна стверджувати, що основну частину складають сільськогосподарські землі, а саме 71 %, ліси та лісовкриті площі займають 105,6 тис. км² або 17,5 % і по 4 % займають площі водних об'єктів та забудовані землі.

Такі розрахунки підтверджують наш висновок про аграрне спрямування України, схожа структура спостерігається і в Сумській області (табл. 1.7).

Таблиця 1.7

Склад і структура земель Сумської області у 2007 р.

	Площа, тис.га	у % до загальної площі
Всього земель	2383,2	100
у тому числі		
землі сільськогосподарського призначення	1744,8	73,2
ліси та лісовкриті площі	455,2	19,1
збудовані землі	83,4	3,5
землі під водою	30,7	1,3
відкриті заболочені землі	63,1	2,6
інші землі	6,0	0,3

Джерело: статистичні дані Головного управління статистики в Сумській області

Земельні площі Сумської області налічують 2383,2 тис. га і характеризуються високим рівнем освоєння. Понад 73% земель використовується у складі сільськогосподарських угідь, у природному стані (ліси, водні об'єкти, болота) знаходиться 24,9%, з яких 19,1 % припадає на площу під лісами. Надмірна розораність території є одним з головних чинників, які дестабілізують екологічну ситуацію в області.

Широкого прояву в Сумській області набули деградаційні процеси ґрунтового покриву, найбільш поширеними з яких є зниження вмісту поживних елементів, щорічний від'ємний баланс гумусу, декальцинація

ґрунтів і, як наслідок, підвищення їх кислотності, ущільнення, погіршення фізико-хімічних показників, водна ерозія. Останнім часом посилились деградаційні процеси, пов'язані із забрудненням хімічними речовинами, нафтою та нафтопродуктами, непридатними та забороненими до використання пестицидами, іншими відходами. Найбільше проявів техногенного забруднення спостерігається в районах нафтогазовидобування та в районах із розвиненою промисловістю.

Таблиця 1.8

Валова продукція сільського господарства, млн. грн.

(у порівняльних цінах 2005 р.)

Валова продукція сільського господарства	1995 р.	2000 р.	2003 р.	2004 р.	2005 р.	2006 р.	2007 р.
Україна	48625,5	26478,0	23437,9	32914,0	33802,4	37008,2	35439,8
Сумська область	2111,3	1134,2	961,5	1141,5	1047,0	1019,7	1107,8

Джерело: Статистичні щорічники України за 1995-2007 рр.

Незважаючи на критичну ситуацію щодо втрати земельними ресурсами своєї родючості, підприємства області використовують їх максимально інтенсивно. Розглянемо динаміку валової внутрішньої продукції сільського господарства (табл. 1.9)

Таблиця 1.9

Ефективність сільськогосподарського виробництва в Україні

Показники	1995р.	2000р.	2003р.	2004р.	2005р.	2006р.	2007р.
Прибуток / збиток від реалізації сільськогосподарської продукції, млн. грн.	675,6	-121,4	1476,1	1283,3	1253,2	630,4	4168,9
у т.ч.							
продукції рослинництва	1152,7	1834,5	2535,0	1969,6	900,2	1567,3	5501,6
продукції тваринництва	-477,1	-1955,6	-1058,9	-686,3	353,0	-936,9	-1332,3
Рівень рентабельності, %	13,6	-1,0	12,6	8,1	6,8	2,8	15,6
у т.ч.							
продукції рослинництва	55,5	30,8	41,7	20,3	7,9	11,3	32,7
продукції тваринництва	-16,5	-33,8	-18,8	-11,3	5,0	-11,0	-13,4

Джерело: Статистичні щорічники України за 1995-2007 рр.

Дані таблиці дозволяють констатувати, що валова продукція сільського господарства зменшується з кожним роком. Така ситуація, за даними таблиці 1.9, спостерігається на території всієї України і пояснюється збитковістю галузі тваринництва протягом всього аналізованого періоду, крім 2005 р.

Аналізуючи дані таблиці та враховуючи вищенаведенні показники можна стверджувати, що загальна ситуація в сільському господарстві має такі тенденції розвитку: висока інтенсивність використання земельних ресурсів, недостатність внесення органічних добрив, порушення сівозмін, недодержання науково обґрунтованої системи землеробства сільськогосподарськими виробниками різних форм власності, у господарський оборот яких залучені земельні ресурси, економія коштів на проведенні природовідновлюваних заходів дозволяють сільському господарству, зокрема рослинництву, бути прибутковою та рентабельною галуззю в цілому по Україні. Відповідні показники агропромислового виробництва по Сумській області лише підтверджують загальні тенденції (табл. 1.10).

Таблиця 1.10

Ефективність сільськогосподарського виробництва Сумської області

Показники	1995р.	2000р.	2003р.	2004р.	2005р.	2006р.	2007р.
Прибуток/збиток від реалізації сільськогосподарської продукції, млн. грн.	10,3	25,3	29,8	-32,3	-31,7	-70,9	80,2
Рівень рентабельності сільськогосподарського виробництва, %	4,5	5,4	5,7	-4,9	-4,6	-9,0	9,2

Джерело: Статистичні щорічники України за 1995-2007 рр.

Так, дані таблиці вказують на те, що протягом аналізованого періоду відбувається зростання прибутку від реалізації сільськогосподарської продукції та, відповідно, зростання рівня рентабельності сільськогосподарського виробництва.

Необґрунтоване розширення площі ріллі в Сумській області за рахунок схилених та малопродуктивних земель призвело до порушення

екологічно збалансованого співвідношення земельних угідь і ріллі, природних кормових угідь, лісів та водойм, що негативно позначилося на стійкості агроландшафтів та зумовило значну техногенну ураженість екосфери. У результаті реформування земельних відносин значно зростає кількість агроформувань із порушеним внутрішньогосподарським землеустроєм. У цих господарствах не витримуються сівозміни, допускаються відхилення від науково обґрунтованих систем землеробства, порушуються технології обробітку ґрунтів, що негативно впливає на їх екологічний стан. Таке поводження з земельними ресурсами можна пояснити ще й тим фактом, що більша частина їх знаходиться у приватній власності, а отже, держава практично не може впливати на процеси збереження якості національного багатства – земель.

Слід зазначити, що для розв'язання проблеми рекультивації та відновлення родючості земель необхідні значні кошти, і без фінансової підтримки з боку держави вирішити цю проблему самотужки підприємства області не мають можливості.

Незадовільне становище склалося у сфері збереження родючості ґрунтів. Протягом останніх років спостерігається щорічний від'ємний баланс гумусу та зменшення поживних речовин у ґрунті. Натомість збільшується використання пестицидів у сільському господарстві області. За даними Державної інспекції захисту рослин Сумської області, у 2005 р. внесено пестицидів 388 т, у 2006 р. - 558 т, а вже на 2007 р. цей показник дорівнював 779 т, в т. ч. кількість гербіцидів у 2005 р. - 214 т, у 2006 р. - 417 т, у 2007 р. - 557,4 т.

Розглянемо заходи, що реалізуються з метою охорони та відновлення якості земельних ресурсів Сумської області (табл. 1.11).

Відповідно до «Комплексної програми охорони навколишнього природного середовища в Сумській області на 2007-2015 роки», «Програми захисту земель від водної та вітрової ерозії, інших видів деградації земель в Сумській області» обласним управлінням земельних ресурсів спільно з

головним управлінням агропромислового розвитку облдержадміністрації проводяться роботи з організації та фінансування робіт із збереження земель області, а саме: будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд, консервація деградованих і малопродуктивних земель, створення стокорегулюючих та водоохоронних лісосмуг, будівництво ставків-мулонакопичувачів, проектно-вишукувальні роботи, вапнування ґрунтів, впровадження безполицевого обробітку ґрунту та заорювання соломи.

Таблиця 1.11

Заходи щодо охорони земель Сумської області

Заходи	Одиниця виміру	2003	2005	2007
Розробка проектів землеустрою з контурно-меліоративною організацією території (наростаючим підсумком)	господ.	86	–	–
Проведено повне закріплення в натурі (на місцевості) контурних меж полів і робочих ділянок (наростаючим підсумком)	господ.	70	–	–
Будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд:	тис.грн.	180,5	986,9	1154,6
- земельні вали різних конструкцій (вали-канави, вали-тераси, вали-дороги)	км.	4,6	8,7	12,84
- водоскидні споруди, лотки, перепади, водоскиди, загати, інші	шт.	1	1	1
Консервація деградованих та малопродуктивних земель	тис.га	0,1	0,1	0,1
Запланований обсяг фінансування	тис. грн.	250,0	1150,6	1367,5
Фактично профінансовано	тис. грн.	197,5	986,9	1154,6
Відсоток виконання	%	79	86	84

Джерело: статистичні дані Головного управління статистики в Сумській області

У 2007 р. в області проведені роботи з будівництва протиерозійних гідротехнічних споруд, ці роботи профінансовано на суму 279,83 тис. грн. Рекультивовано порушених земель на площі 25,41 га. Роботи з консервації шляхом залуження здійснено на площі 96,20 га, а заліснення - 236,90 га. Велику роль у забезпеченні родючості ґрунтів відіграє вапнування ґрунтів різного ступеню кислотності, яких в області налічується близько 600 тис. га, але за браком коштів цей захід впроваджується далеко не в повній мірі.

Загалом на виконання робіт з охорони та поліпшення екологічного стану земель протягом аналізованого періоду витрачають в середньому 84% запланованих коштів, що не дозволяє в повному обсязі реалізовувати природоохоронні та відновлювані заходи.

В цілому розвиток земельного іпотечного кредитування, як ми вважаємо, стане запорукою ефективного використання не тільки земельних, а і усіх видів природних ресурсів в аграрній сфері.

РОЗДІЛ 2

СТРАХУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ЯК НЕВІД'ЄМНИЙ ЕЛЕМЕНТ СИСТЕМИ ЗЕМЕЛЬНОГО ШПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Страховий захист сільськогосподарського виробництва скрізь у світі є важливим елементом системи фінансово-кредитного забезпечення сільськогосподарських товаровиробників. Основна мета страхування сільськогосподарських ризиків – це часткова чи повна компенсація суб'єкту господарювання втрат через несприятливі, в основному, природні явища. Крім того, страхування виступає засобом покращання кредитоспроможності сільськогосподарських виробників, тому що кредитні організації всіх типів віддають перевагу тим сільськогосподарським підприємствам, які мають гарантію збереження певного рівня доходів при настанні стихійних лих та втраті врожаю.

Але, незважаючи на це, як відмічає Дем'яненко М.Я., страховий ринок в аграрній сфері залишається найменш розвинутим, що зумовлено рядом як об'єктивних, так і суб'єктивних причин. Однією з таких причин, яка стосується не лише аграрною сектору, є малорозвиненість страхового бізнесу. Кількість страхових компаній, які надають страхові послуги сільськогосподарським товаровиробникам, є незначною. Так, у 2006 році із 426 страхових компаній – 18% отримали ліцензії для страхування в сільському господарстві, з них тільки 37 – взяли участь у страхуванні сільськогосподарських ризиків, а 10 компаній зібрали 78 % всіх премій, у тому числі по договорах комплексного страхування – 80,8%, індексного страхування – 67%.

У середньому одна страхова компанія застрахувала в 2006 році 33 господарства із загальною площею 18 000 га. На одну страхову компанію припадає 16,7 млн. грн. страхової суми. Розподіл компаній по регіонах нерівномірний: якщо в Сумській, Луганській, Одеській областях працювало

9-11 компаній, то в АР Крим і Закарпатській області жодної. Це може бути важливим для Закарпатської області з її незначними площами, але відсутність страхування в Криму не зрозуміла, оскільки цей регіон є одним з основним регіонів – постачальників озимих культур (близько 7 % загальної площі). Більше ніж у половині регіонів працювало всього 5 компаній.

Отже, послуга не наближена до страхувальників, більшість страхових компаній не має розгалуженої мережі, є проблеми з надійним перестраховуванням ризиків. Внаслідок цього інформація про умови та порядок страхування є неповною та важкодоступною, перелік ризиків, від яких страхують наявні на ринку страхові компанії, часто не містить саме тих ризиків, які найбільше турбують страхувальників.

Страхування земельних ресурсів при здійсненні іпотечних операцій – специфічна сфера страхової діяльності, для якої в Україні поки що не розроблений механізм практичної реалізації. Залишаються не вирішеними основні питання, а саме методичні підходи щодо визначення страхової вартості земельних ділянок, страхової суми, страхових тарифів, розмірів збитків від природних і техногенних явищ, сума і порядок виплати страхового відшкодування.

Так, окрім захисту власників землі від втрати земельних ділянок необхідно також захистити і кредиторів (банки) від втрати своїх активів. Такий механізм існує. Але по-перше зауважимо, що іпотечному кредитуванню, в тому числі і земельному, як і будь-якій іншій сфері людської діяльності, притаманна ймовірність несприятливого розвитку, а в умовах нестабільної законодавчої бази будь-які, навіть незначні, на перший погляд, ризики стають критичними і загрожують зробити будь-який проект нездійсненим. У такому випадку особливо актуальним є вивчення основних ризиків, які властиві іпотечним програмам, а також засобів і технологій мінімізації наслідків таких ризиків за допомогою страхування. При цьому виникають додаткові можливості розвитку та підвищення ефективності іпотечної діяльності.

Зауважимо, що найпоширеніше уявлення про ризики полягає в їхньому ототожненні з можливими збитками в результаті будь-якої діяльності, чи з можливістю (небезпекою) збитків. Найзагальніше визначення ризику дає І. Т. Балабанов: «під ризиком розуміється можлива небезпека втрат, що впливає зі специфіки тих чи інших явищ природи і видів людської діяльності». Як економічна категорія ризик являє собою подію, яка може відбутися чи не відбутися. У випадку здійснення такої події можливі три економічних результати: негативний (програв, збиток), нульовий, позитивний (виграв, вигода, прибуток).

Невизначеність є однією з причин і умовою ризику та характеризується відсутністю будь-якої інформації щодо ймовірного розвитку подій. Саме через невизначеність в АПК розвиваються деформаційні й дестабілізаційні процеси: хронічна збитковість більшості аграрних підприємств, наростання процесу диспаритету цін, недозавантаженість переробних підприємств, загальний спад виробництва. Ризик є потенційно небезпечним, але невизначеність ще небезпечніша. Ризик можна оцінити і прийняти рішення, а невизначеність потребує ще докладання зусиль для отримання певних знань, інформації. Звідси впливає, що невизначеність має бути перетвореною на ризик, а ризик необхідно детально проаналізувати і управляти ним.

Метою управління ризиками на підприємствах є їх мінімізація шляхом прийняття обґрунтованих управлінських рішень.

Основними завданнями управління ризиками є: створення інформаційної бази для прийняття управлінських рішень; визначення можливих напрямів виникнення ризиків; оцінювання можливих напрямків виникнення ризиків; аналіз можливостей запобігання ризикам; виявлення засобів і розробка заходів з ліквідації негативних наслідків, що спричинили ризики.

Поділ ризиків за критеріями має важливе практичне значення стосовно необхідності розробки та застосування єдиної методології запобігання ризикам різних видів. З метою уніфікованого підходу до страхового

обслуговування великих та катастрофічних ризиків їх умовно поділяють на дві основні групи: великі та масові. До великих відносяться ризики, які генеруються в найбільш ризикогенних галузях господарської діяльності: транспортні та повітряні, ризики кредиту і застави, ризики загальної відповідальності та майнові, що виявляються на великих підприємствах. Масові – це такі ризики, які немає підстави відносити до великих. Класифікація ризиків може бути досить різноманітною залежно від критерію, покладеного в його основу.

Світовий досвід свідчить, що на ринку іпотечного капіталу (як похідного фінансових ринків і ринків нерухомості) можуть виникати різноманітні ризики. З методологічної точки зору, їх, на наш погляд, можна було б поділити на дві групи.

Перша – це ризики, пов'язані переважно з предметом іпотеки. Друга – ризики, більшою мірою пов'язані з суб'єктами іпотечного кредитування (кредитор, позичальник, кінцевий інвестор, іпотечні установи другого рівня).

Л.П.Белих поділяє ризики першої групи на три класи:

- несистематичні ризики (тобто ризики, залежні від видів нерухомості та від регіонів);
- систематичні (їх на ринку нерухомості зазвичай спричиняють такі фактори, як низька ліквідність активів, нестабільність податкового законодавства тощо);
- випадкові ризики (здебільшого вони є наслідком неякісного управління об'єктами нерухомості).

Також до першої групи можна віднести:

- ризик фізичної втрати або втрати властивостей;
- ризик втрати титулу власності – під час дії іпотечного договору позичальник може втратити право власності на земельні ділянки через визнання недійсною у судовому порядку угоди з купівлі-продажу, відчуження, дарування тощо;

- ризик падіння вартості – в результаті загальних, кон'юнктурних причин або погіршення екологічної обстановки в регіоні, виникнення небажаного сусідства і подібних обставин вартість земельних ділянок до моменту реалізації може суттєво зменшитися;

- ризик шахрайства клієнта – ризик, супутній будь-якій діяльності.

Зупинимось також на другій групі ризиків:

1. Ризики позичальника (іпотекодавця):

- ризик процентної ставки – зміна процентної ставки, як правило, є наслідком зміни рівня інфляції;

- валютний ризик – ризик зміни валютного курсу виникає через те, що на українському ринку іпотеки кредити надаються переважно в іноземній валюті (долари США), а доходи позичальника здебільшого мають гривневий номінал;

- ризики, пов'язані з втратою позичальником джерелів доходу;

2. Ризики первинного кредитора (іпотеко-держатель):

- ризик процентної ставки;

- валютний ризик;

- кредитний ризик;

- ризик ліквідності;

- ризик дострокового погашення або реінвестиційний ризик – як правило, позичальник має право достроково погасити кредит повністю, хоча заборона на дострокове погашення на перші декілька років може бути відображена в договорі про іпотеку. Для кредитора, що володіє правами по іпотечному кредиту, дострокове погашення означає, що він одержує достатньо великий обсяг грошових коштів, які необхідно інвестувати. Основними проблемами при цьому є наступні:

1) кредитору наперед не відомо, в який момент часу і в якому обсязі може відбутися дострокове погашення або надходження грошових коштів;

2) процентна ставка у момент дострокового погашення може бути низькою.

3. Ризики Державної іпотечної установи – іпотечна установа стикається з тими ж ризиками, що і первинний іпотечний кредитор: ризик процентної ставки, валютний ризик, кредитний ризик, ризик ліквідності, ризик дострокового погашення.

4. Ризики кінцевих інвесторів цінних паперів, забезпечених іпотекою:

- ризик ліквідності;
- валютний ризик – у випадках, коли іпотечні цінні папери не номіновані в іноземній валюті.

Відповідно до статті 8 Закону України «Про іпотеку» іпотекодавець зобов'язаний застрахувати предмет іпотеки на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, якщо іпотечним договором цей обов'язок не покладено на іпотекодержателя. Договір страхування укладається на користь іпотекодержателя, який у разі настання страхового випадку набуває право вимоги до страховика.

Взагалі страхування є ефективним способом мінімізації можливих втрат страхувальника, пов'язаних із наслідками несприятливих випадкових подій. Розвиток страхового ринку в Україні відіграє важливу роль у створенні бази інвестиційних ресурсів. Страхові компанії, при відповідній державній політиці, можуть виявитися зацікавленими в проведенні інвестиційної політики, орієнтованої на розміщення активів у проекти, спрямовані на запобігання потенційних надзвичайних ситуацій чи на їх локалізацію, а також можуть активно сприяти розвитку аграрного іпотечного кредитування в Україні.

Уточнюючи положення чинного законодавства та підтримуючи думку ряду вчених пропонуємо запровадити механізм страхування заставних операцій з земельними ділянками, який має включати: страхування прав на землю, страхування якості земельних ресурсів, страхування посівів сільськогосподарських культур (рис. 2.1).

При страхування якості земельних ресурсів, як зазначає Борисова В.А., страхувальниками виступають підприємства-користувачі земельними ресурсами сільськогосподарського призначення всіх форм власності.

Об'єктом страхування є земельні ресурси, що знаходяться у власності чи оренді сільськогосподарських підприємств. Страховий ризик полягає в зменшенні родючості ґрунтів згідно з нормами, вказаними в паспорті земельної ділянки, для чого відповідним органам необхідно провести дослідження якості земельних ресурсів у межах їх паспортизації.



Рис. 2.1. Страховання заставних операцій з земельними ділянками

Страховою подією є погіршення основних паспортних показників якості земельних ресурсів через гео-кліматичні процеси, стихійні явища, неправомірні дії третіх осіб тощо. Факт настання страхового випадку визначається при щорічному порівнянні існуючих показників з паспортними, а накопичений резервний страховий фонд пропонується використовувати для поліпшення екологічного стану земель, відтворення родючості ґрунту через зменшення порушення структури і ущільненості ґрунту, забезпечення відновлення його водного і повітряного режимів; зменшення втрат гумусу і поживних речовин у ґрунті; зменшення хімічного навантаження на біоценоз за рахунок внесення оптимальних доз мінеральних і максимального використання органічних добрив; науково обґрунтоване застосування

меліорації земель; впровадження екологічнобезпечних технологій виробництва продукції рослинництва і тваринництва.

Страховання необхідно проводити, як зазначає автор, для підприємств-землекористувачів, які мають більш, ніж 1 га земельних угідь. На нашу думку, якість земель повинна впливати на розмір страхових внесків: сільськогосподарські підприємств, що мають кращі землі, повинні сплачувати більшу суму страхових платежів, бо вони можуть одержати більший прибуток і повинні платити за можливість користування кращими землями. Для підприємств-землекористувачів, які будуть вкладати власні кошти на відтворення земельних ресурсів, необхідно надавати знижки до страхових внесків, бо вони сприяють покращенню якості земельних ресурсів. У разі погіршені якості землі розмір страхових платежів збільшується. Обсяг страхової відповідальності обмежується розміром витрат на відтворення якості земельних ресурсів і складає не більше 70% загального розміру збитку, можливо також застосування франшизи. Обов'язковість такого страхування дозволить охопити першочерговою увагою великі та небезпечні в екологічному відношенні об'єкти. Доцільно також використання страхового полюсу з 3-4 ступенями захисту як застави (цінного паперу) при довгостроковому кредитуванні відтворення якості земельних ресурсів.

Мультиризикове страхування посивів сільськогосподарських культур повинно бути розраховано на характерний для регіону ряд культур: озима пшениця, ячмінь, соняшник, кукурудза, цукровий буряк тощо. В умови договорів страхування повинні бути включені наступні ризики: град, вогонь, засуха, повінь, весняні та осінні заморожування тощо.

При страхуванні заставних операцій з землею об'єктом страхування виступають майнові інтереси, пов'язані з володінням, користуванням та розпорядженням предмета земельної іпотеки (земельних ділянок зі складу сільськогосподарських)

Предметом страхування виступають страхові ризики, пов'язані з виплатою страхового відшкодування при настанні страхових випадків. У разі

настання страхового випадку щодо предмета іпотеки іпотекодержатель має переважне право на задоволення своєї вимоги за основним зобов'язанням із суми страхового відшкодування.

Якщо предметом земельної іпотеки виступає право оренди, то механізм звернення стягнення на предмет іпотеки буде мати свої особливості. Так, на нашу думку, необхідно розробити механізм, відповідно до якого страхове відшкодування повинно повністю перекривати суму іпотечного зобов'язання. Це можна досягти за рахунок запровадження титульного страхування заставних операцій з землею, коли предметом іпотеки виступає право оренди.

При титульному страхуванні заставних операцій з землею об'єктом страхування виступають майнові інтереси, пов'язані з володінням, користуванням та розпорядженням предмета земельної іпотеки, внаслідок можливої втрати речових прав власника земельних ділянок.

Предметом страхування виступають страхові ризики, пов'язані з виплатою страхового відшкодування при настанні страхових випадків. У разі настання страхового випадку щодо предмета іпотеки іпотекодержатель має переважне право на задоволення своєї вимоги за основним зобов'язанням із суми страхового відшкодування.

Страховим випадком визнається втрата страхувальником майнових прав на вказаний в договорі страхування предмет земельної іпотеки внаслідок винесення судом рішення про визнання недійсної операції, здійсненої в період дії договору страхування з предметом іпотеки.

Таким чином, по-перше, страхування стає необхідною складовою в умовах ринкової економіки, бо може забезпечити безперервність відтворення та компенсує втрати сільськогосподарських підприємств, реально підвищує їх фінансову стійкість.

Також на нашу думку, при опрацюванні механізму звернення стягнення на предмет земельної іпотеки, задля захисту як власників земельних ділянок та орендодавців так і кредиторів, пропонуємо надати

переважне право викупу предмета земельної іпотеки (земельних ділянок зі складу сільськогосподарських угідь та речових прав на них) на яке звернене стягнення, Департаменту земельного іпотечного кредитування при Державній іпотечній установі (у разі створення відповідного департаменту). Головним завданням на даному етапі є аналіз та по можливості усунення причин, що не дозволили іпотекодавцю виконати свої зобов'язання.

В подальшому викуплений предмет земельної іпотеки може бути:

- виставлений на земельні торги для продажу;
- переданий в короткострокову чи довгострокову оренду;
- переданий в тимчасове користування;
- використаний для проведення робіт по підвищенню його продуктивності;
- змінено цільове призначення з подальшим продажем для несільськогосподарських потреб;
- викуплений державою для суспільних потреб;
- залишений в резервному фонді.

Блок-схема механізму звернення стягнення на предмет земельної іпотеки в аграрному виробництві наведена на рис. 2.2.

З урахуванням вищенаведеного матеріалу пропонуємо вдосконалити механізм звернення стягнення на предмет іпотеки за рахунок:

1. звернення стягнення на земельні ділянки, призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, допускається у випадках, коли у власників таких ділянок відсутнє інше майно, на яке може бути звернене стягнення;
2. 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;
3. звернення стягнення на предмет земельної іпотеки пропонуємо здійснювати тільки за рішенням суду;

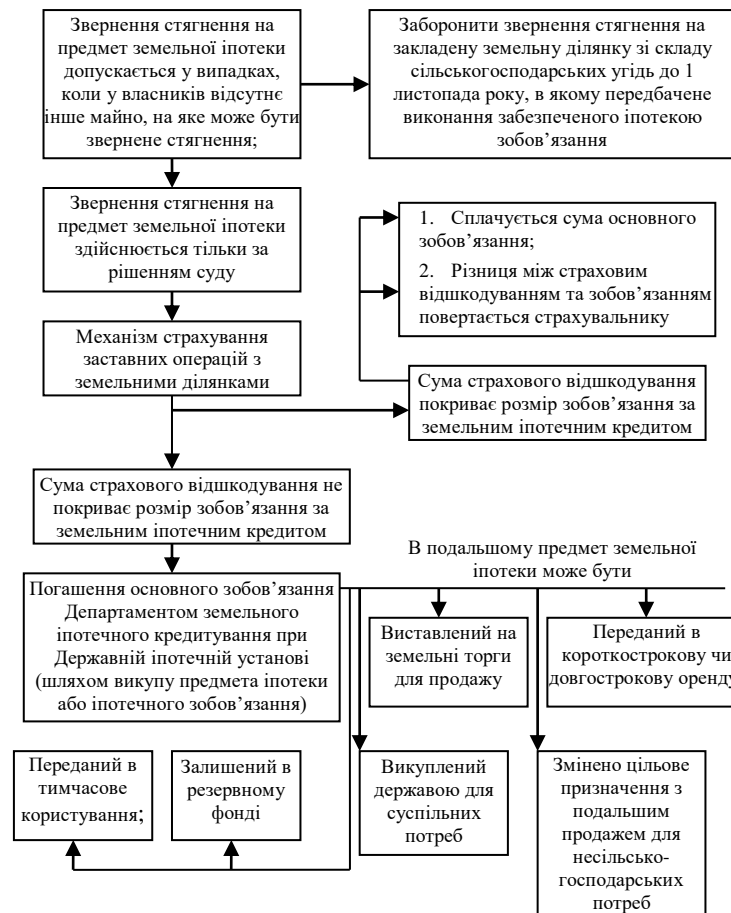


Рис. 2.2. Блок-схема механізму звернення стягнення на предмет земельної іпотеки (земельні ділянки зі складу сільськогосподарських угідь)

4. пропонується механізм страхування заставних операцій з землею здатен покрити всі зобов'язання позичальника перед кредитором (детально страхування заставних операцій з земельними ділянками буде розглянуто в наступних розділах);

5. у випадках коли сума страхового відшкодування не перевищує розмір основного зобов'язання, Департамент земельного іпотечного кредитування при Державній іпотечній установі має переважне право викупу предмета земельної іпотеки задля покриття зобов'язання позичальника.

РОЗДІЛ 3

ФІНАНСОВИЙ МЕХАНІЗМ ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН В АГРАРНІЙ СФЕРІ

Перед тим як перейти до розгляду фінансового механізму іпотечних відносин, хотілося зупинитися на питаннях глобалізації, а точніше на одній із теорій побудови технологічної піраміди сучасного глобалізованого світу, запропонованою Делягіним М.Г.

Взагалі глобалізація – це посилення взаємозалежності національних економік, переплетення соціально-економічних процесів, що відбуваються в різноманітних регіонах світу і спонукають фірми до пошуку кращих умов діяльності. Глобалізація сьогодні є реальним аспектом сучасної світової системи, однією з найбільш впливових сил, що визначають подальший хід розвитку нашої планети. Вона зачіпає всі області громадського життя, включаючи економіку, політику, соціальну сферу, культуру, екологію і т.д.

На вершині технологічної піраміди сучасного глобалізованого світу знаходяться творці нових технологічних принципів, які повністю контролюють і самостійно формують ринки і напрямки реалізації свого продукту. Його ефективність настільки висока, що він – продукт, як правило, практично не розповсюджується на відкриті ринки, здійснюючи купівлю-продаж переважно всередині відповідних транснаціональних корпорацій. Таким чином, ринки нових технологічних принципів носять не просто керований, але по суті внутрішній для крупних суб'єктів світової економіки характер і контролюються ними не стільки комерційно, скільки найбільш жорстко – організаційно.

Другий «поверх» технологічної піраміди утворює реалізація нових принципів, тобто їх втілення в «ноу-хау» – виробничі технології, що безпосередньо можуть бути реалізовані. Виробники продуктів цієї групи також безпосередньо контролюють процес їх реалізації, хоч і в значно меншому ступені, ніж представники першого «поверху». Адже, на відміну

від нових технологічних принципів, «ноу-хау» в достатньо великих об'ємах регулярно поступають на відкриті ринки, хоча продаж їх звичайно і носить неповний характер, стосуючись не самої власності на «ноу-хау», а лише права їх використання і, іноді, обмеженого тиражування, – ліцензій.

Третій, четвертий і останній, п'ятий рівні технологічної піраміди утворюють виробники товарів, що використовують в тій або іншій формі розроблені на другому рівні «ноу-хау». Ці рівні послідовно перетікають один в одного в міру спрощення і зниження ступеня унікальності товарів, що виробляються: від унікальних споживчих товарів, устаткування і послуг, що поступають на відкритий ринок, але ще дозволяють виробнику повністю контролювати його, - до просто складних і, на останньому, п'ятому рівні, що створює фундамент піраміди, - до однорідних «біржових» товарів, ринки яких повністю контролюються споживачами і є тому найменше стабільними, а орієнтація на них виробника або країни слугує для них чинником стратегічного ризику.

Кожна національна економіка, як правило, прив'язана переважно до одного з рівнів технологічної піраміди пануючими в ній, тобто найбільш поширеними і значущими для неї технологіями. Тому описана технологічна піраміда створює тим самим основу міжнародного розподілу праці і, відповідно, основу міжнародної ієрархії політичної впливовості різних країн. Кожна країна опиняється в своїй «технологічній ніші», від якої залежить і ступінь її впливовості, і ключові економічні (а значить – і політичні) партнери.

Принципово важливо розуміти, що рівні технологічної піраміди не тільки не ізольовані один від одного, але, навпаки, найтіснішим чином взаємозв'язані. Кожен нижчий рівень у прямому розумінні слова слугує фундаментом для подальшого, забезпечуючи його сировиною і напівфабрикатами (у всіх сенсах цього слова, включаючи інтелектуальну сировину – ідеї, молодих фахівців і просто здатних студентів), одержуючи від них технології виробництва і управління або просто устаткування.

Для створення нових технологічних принципів піонери освоєння технологій – США – привертають в першу чергу спекулятивний фінансовий капітал, висока мобільність якого найкращим чином відповідає мінливості технологій, розробка яких здійснюється з його допомогою.

Проте широкомасштабне вкладення спекулятивного фінансового капіталу в створення звичайних технологій виявляється неефективним і навіть небезпечним для національних економік країн, що розвиваються (та і більшості розвинених), тому що він (фінансовий капітал) йде, залишаючи після себе одні руїнування, не встигнувши створити нічого реального.

Ми не будемо дискутувати про те, на якому рівні технологічної піраміди знаходиться Україна взагалі та аграрний сектор зокрема, проте зауважимо, що спекулятивний фінансовий капітал можна порівняти з тими фінансовими ресурсами, які в більшості випадків сьогодні панують в сільському господарстві України завдяки короткостроковим орендним відносинам. Зазначені ресурси спрямовані не на сталий розвиток аграрного сектора економіки країни, а на отримання якомога більшого відсотка на вкладений капітал. Тому для подолання зазначених явищ необхідно застосовувати нові технології і механізми, в тому числі і фінансові за рахунок розвитку земельного іпотечного кредитування.

На нашу думку, фінансовий механізм іпотечних відносин в аграрній сфері повинен передбачати комплексну взаємодію фінансових методів, фінансових інструментів і фінансових важелів з відповідним блоком правового, методичного та організаційного забезпечення, за допомогою якого здійснюється ефективне використання земельних ділянок як сільськогосподарського так і несільськогосподарського призначення задля забезпечення соціально-економічного розвитку суспільства.

З нашої точки зору фінансовий механізм іпотечних відносин повинен передбачати 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.

Іпотека зі зворотним ануїтетом (reverse-annuity mortgage, RAM) – це зворотна рентна іпотека, або зворотний іпотечний інструмент. В класичному розумінні при іпотеці зі зворотним ануїтетом позичальник отримує позику, яку повертає наступною передачею прав на нерухомість у визначений договором термін.

Адаптуючи зазначений вище фінансовий інструмент до наших умов, пропонуємо наступний механізм кредитування при 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 – додаткове пенсійне забезпечення.

3. Покупець укладає з кредитором договір, відповідно до якого кредитор бере зобов'язання перераховувати на особовий рахунок продавця зазначену в договорі суму (табл. 3.1), а покупець компенсувати відповідну суму разом з певним відсотком.

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

Використовувати емфітевзис (право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб) як механізм передачі земельних ділянок ефективним господарям доцільно з двох причин:

1) в сільському господарстві повинна бути альтернатива орендним відносинам;

2) за своїм соціально-економічним призначенням і правовим змістом, емфітевзис є інститутом, що має багато спільних рис з інститутом оренди землі. Основні відмінності між ними полягають у тому, що право емфітевзису, на відміну від права оренди землі, можуть установлюватися на невизначений термін (загальноприйнято 99 років) і, головне, на сьогоднішній день відчужуватися на підставі цивільно-правових правочинів, тобто передаватися в заставу при земельному іпотечному кредитуванні.

Таблиця 3.1

Періодичні виплати при іпотеці зі зворотнім ануїтетом на одну людину при середньому розмірі земельного паю – 4 га

Термін виплат	Сума виплат, грн.			
	вартість гектара ріллі розрахована шляхом прямої капіталізації орендної плати - 1328,57 грн/га		вартість гектара ріллі дорівнює нормативній грошовій оцінці на 1.01.2009 року - 9036 грн/га	
	щоквартально	щомісячно	щоквартально	щомісячно
2 роки	664,28	221,42	4306,36	1435,44
4 роки	332,16	110,71	2153,16	717,72
6 років	221,42	73,80	1435,44	478,48

Спробуємо також розглянути чи не суперечить запропонований механізм іпотечних відносин в аграрній сфері зобов'язанням України при вступі до СОТ. Взагалі, згідно з додатком 2 до Угоди про сільське господарство всі заходи щодо державної підтримки сільського господарства умовно поділені на три групи, або розкладені по різнокольорових скриньках: «зеленій», «блакитній» і «жовтій» (чи «бурштиновій»).

До «зеленої скриньки» належать заходи, не спрямовані на підтримку обсягів виробництва та цін виробників, отже, не порушують принципів справедливої конкуренції.

Державні витрати в межах «зеленої скриньки» можуть здійснюватись у таких напрямках:

- наукові дослідження, підготовка та підвищення кваліфікації кадрів, інформаційно-консультаційне обслуговування;
- ветеринарні та фітосанітарні заходи, контроль безпеки продуктів харчування;
- сприяння збуту сільгосппродукції, у тому числі збирання, обробка та поширення ринкової інформації;
- удосконалення інфраструктури (будівництво шляхів, електромереж, меліоративних споруд) за винятком операційних витрат на її утримання;
- утримання стратегічних продовольчих запасів, внутрішня продовольча допомога;
- забезпечення гарантованого доходу сільгоспвиробникам, удосконалення землекористування тощо;
- підтримка доходів виробників, не пов'язана з видом і обсягом виробництва;
- сприяння структурній перебудові сільськогосподарського виробництва;
- охорона навколишнього середовища;
- програми регіонального розвитку.

Держава, що є членом СОТ, має право фінансувати заходи «зеленої скриньки» в будь-якому обсязі залежно від можливостей свого бюджету.

Немає також заперечень проти бюджетного фінансування заходів «блакитної скриньки», оскільки вони спрямовані на обмеження перевиробництва (скорочення поголів'я худоби, посівних площ тощо).

Найбільш дискусійним питанням при вступі України до СОТ є заходи «жовтої скриньки». До них належать заходи внутрішньої підтримки, що справляють викривлюючий вплив на торгівлю і виробництво:

- дотації на продукцію тваринництва та рослинництва;
- дотації на племінне тваринництво;
- дотації на елітне насінництво;

- дотації на комбікорми;
- компенсація частини витрат на міндобрива та засоби захисту рослин;
- компенсація частини витрат на енергоресурси;
- цінова підтримка: компенсація різниці між закупівельною і ринковою ціною на сільгосппродукцію;
- надання виробнику товарів і послуг за цінами, нижчими за ринкові;
- закупівля у виробника товарів (послуг) за цінами, що перевищують ринкові;
- пільгове кредитування сільгоспвиробників за рахунок бюджету, списання боргів;
- пільги на транспортування сільгосппродукції;
- витрати лізингового фонду та деякі інші.

На нашу думку запропоновані заходи відносяться до державних витрат в межах «зеленої скриньки», можуть класифікуватися як «удосконалення землекористування», «сприяння структурній перебудові сільськогосподарського виробництва», «охорона навколишнього середовища» та фінансуватися без обмежень.

Аналіз українського законодавства та практики дозволяє вивести дев'ять моделей набуття прав на землю, прийнятні як для українських, так і іноземних інвесторів. Якщо вітчизняні інвестори більш-менш налаштовані на отримання строкових прав на користування землею, то іноземні інвестори завжди налаштовані на отримання прав власності.

Модель 1 – Право власності

Перші перешкоди на шляху іноземного інвестора закладені у ст.82 Земельного кодексу України. «Юридичні особи (засновані громадянами або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності в разі:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду;

- прийняття спадщини.

Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення:

- у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних зі здійсненням підприємницької діяльності в Україні;

- за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Варто привернути увагу до обмежень, передбачених ч.1 ст.82: право власності на земельні ділянки можуть отримати лише юридичні особи, засновані громадянами або юридичними особами України. Отже, юридичні особи-резиденти, засновані за участю іноземних юридичних осіб не підпадають під дію ст.82 Земельного кодексу України і не можуть бути суб'єктами права власності на землю. Для того, щоб оминати ці обмеження земельного законодавства, іноземні юридичні особи вимушені створювати «чисту» компанію-резидента. Ланцюжок виглядає наступним чином: спочатку фірма засновує українську компанію (резидента), а надалі ця компанія-резидент засновує іншу компанію (юридичну особу), яка підпадатиме під дію ч.1 ст.82. Обмеження, передбачені ст.82 Кодексу, є абсолютно незрозумілими для іноземних інвесторів, адже такий актив, як земельна ділянка, не може бути перевезений чи винесений за межі України.

Право власності є найбільш «сприйнятним» для іноземного інвестора. По-перше, тому, що західні інвестори виховані на приватній власності. По-друге, тому, що власність на землю – це один з найбільш важливих активів будь-якої компанії, який можна передати в заставу для залучення необхідних кредитів.

Моделі 2 і 3 – Право оренди (суборенди)

Право оренди землі є одним з найпоширеніших прав на землю. Згідно з нормами земельного законодавства, право оренди землі – це засноване на

договорі строкове платне володіння та користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для підприємницької та інших видів діяльності.

Укладення договору оренди землі здійснюється на підставі або рішення відповідного органу влади чи органу місцевого самоврядування, або цивільно-правового договору (в разі відчуження права оренди), або в порядку спадкування.

За українським законодавством, право оренди земельної ділянки (крім земель державної та комунальної власності) може відчужуватися, в т.ч. продаватися на земельних торгах, а також передаватися у спадщину, вноситися до статутного фонду власником земельної ділянки на термін до 50 років.

Раніше право оренди було найпоширенішим правом, що його використовували іноземні інвестори, заходячи до України. Після суттєвих змін законодавства, передбачених Законом від 28 грудня 2007р. (запровадження порядку набуття права оренди через аукціони), бажаючих взяти в оренду земельні ділянки значно поменшало. Це особливо стосується тих інвесторів, які планували брати земельні ділянки в довгострокову оренду. Причина – економічна. Разом із запровадженням аукціонів були підвищені ставки оренди державних і комунальних земель до рівня, який не може перевищувати 12% їх нормативної оцінки. Звичайно, місцеві органи влади скористалися цим положенням закону та підвищили ставки орендної плати до зазначених 12%. Таким чином, особа, яка бере в оренду земельну ділянку на понад вісім років фактично двічі виплачує її вартість. Тому довгострокова оренда земельних ділянок перестала бути привабливою для інвесторів.

Модель суборенди, у принципі, аналогічна розглянутій вище. Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватись умовами договору оренди

земельної ділянки та не суперечити йому. Термін суборенди не може перевищувати термін, визначений договором оренди землі.

Оренда та суборенда земель є однаково доступними як для резидентів, так і для нерезидентів. Головною перевагою оренди та суборенди земель для нерезидентів є той факт, що, на відміну від права власності, у нерезидентів немає необхідності оформлювати чисте українське підприємство. Серед мінусів цих моделей можна назвати тривалість процедури оформлення.

Моделі 4 та 5 – Суперфіцій та Емфітевзис

Згідно з положеннями Земельного кодексу України, суперфіцій – право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Емфітевзис – право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Ці права виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для визначених потреб. Крім того, суперфіцій може виникати також на підставі заповіту.

І суперфіцій, і емфітевзис є відчужуваними правами; вони можуть передаватися у спадщину, вноситися до статутного фонду підприємства, передаватися в заставу, крім земельних ділянок, що перебувають у державній чи комунальній власності. Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках і в порядку, визначених гл.21 Земельного кодексу. Заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення і прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки.

Підставами для припинення договорів суперфіцію та емфітевзису є:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- сплив терміну, на який було надано право користування;

- викуп земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю в разі користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;
- невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років у разі користування чужою земельною ділянкою призначеною для забудови;
- рішення суду.

Інших умов та обмежень на укладення договорів і користування чужою земельною ділянкою для забудови або сільськогосподарських потреб не існує, що робить емфітевзис та суперфіцій досить привабливими для іноземних інвесторів.

Які недоліки мають емфітевзис та суперфіцій для інвестора?

Договори обох видів, згідно з Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004р., мають бути зареєстровані. Проте, працівники центрів Державного земельного кадастру іноді відмовляються реєструвати такі договори, посилаючись на відсутність необхідного законодавчого регулювання. Тому сторони договору часто вимушені звертатися до суду з позовом про спонукання до вчинення дій (реєстрації договору).

Модель 6 – Інвестиційний договір

Модель, що найчастіше використовується, коли одна з юридичних осіб, яка вже має необхідні документи але не має відповідних коштів і бажає залучити інвестора для реалізації проекту. Отже, внеском однієї особи стають оформлене право на земельну ділянку та дозвільна документація, а іншої – кошти. Як правило, таку модель використовують для реалізації великих комплексних проектів будівництва, а головними аргументами для інвестора в цьому випадку є економічна привабливість проекту та наявні ризики.

Така модель є прийнятною як для резидента, так і для нерезидента. Але якщо обирати таку модель, то варто чітко прорахувати взаємодію майбутніх

співвласників після прийняття об'єкта в експлуатацію та реєстрації права власності на нього.

Модель 7 – Придбання корпоративних прав юридичної особи, яка вже має права на землю

Це одна з найвигідніших моделей набуття права на землю. Зацікавлена юридична особа отримує опосередковане право на землю шляхом набуття корпоративних прав іншої юридичної особи, яка залишається власником/користувачем земельної ділянки. Найвигіднішою і найпоширенішою така модель є для набуття прав на землю для видобутку корисних копалин. Це одна з найбільш улюблених правових моделей для інвесторів-нерезидентів. Але вона буде прийнятною лише для тих інвесторів, які мають достатньо власних коштів на реалізацію проекту та не потребують залучення коштів інших осіб.

Модель 8 – Право постійного користування землею

На жаль, право постійного користування землею можна лише умовно віднести до моделі набуття прав на землю іноземним інвестором, оскільки згідно з нормами Земельного кодексу України право постійного користування землею можуть мати винятково: підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності, а також громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації.

РОЗДІЛ 4

ОЦІНКА ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ЗЕМЕЛЬНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Не зважаючи на те, що терміни «ефект» і «ефективність» належать до найбільш вживаних як у науковому ужитку, так і в повсякденному житті слів, в різних джерелах ці поняття трактуються по-різному.

Поняття «ефективність» в широкому сенсі означає дієвість, результативність, продуктивність і т.д. В даний час в загально-методологічному аспекті ефективність стає загальнонауковим поняттям, оскільки його активно використовують як в природних, так і в суспільних науках.

Економічна ефективність, з одного боку, охоплює проблему «витрати - випуск». Вона розкриває зв'язок між кількістю одиниць рідкісних ресурсів, які застосовуються в процесі виробництва, і результатом цього виробництва: чим більше кількість продукту виробляється в одиницю часу, тим вище ефективність економіки.

З іншого боку економічна ефективність – це отримання максимуму можливих благ від наявних ресурсів. Для цього потрібно постійно співвідносити вигоди (блага) і витрати, або, кажучи по-іншому, поводитися раціонально. Раціональна поведінка полягає в тому, що виробник і споживач благ прагнуть до найвищої ефективності і для цього максимізують вигоди і мінімізують витрати.

Взагалі, під ефективністю кредитування розуміють результат використання позикових ресурсів, що характеризується відношенням доходу від використання кредитних коштів і плати за кредит.

Щодо земельної іпотеки, можна дати наступне визначення. Економічна ефективність – результативність економічної діяльності, економічних програм і заходів, що характеризується відношенням одержаного економічного ефекту, результату до витрат ресурсів, що зумовили отримання

цього результату, досягнення найбільшого обсягу виробництва із застосуванням ресурсів певної вартості.

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).

Розглянемо кожен з етапів більш детально.

Під ефективністю використання об'єктів нерухомого майна (земельних ділянок зі складу сільськогосподарських угідь) пропонуємо розуміти ступінь відповідності напрямку використання даних об'єктів інтересам суспільства як складної соціально-економічної системи. Це не синонім максимальності, швидше критерієм ефективності може виступати раціональність розміщення різноманітних об'єктів з урахуванням специфіки положення і рівня розвитку різних районів країни, а також поєднання загальноміських і сільських інтересів природокористування, екології і т.д.

Як правило, виділяють три аспекти оцінки ефективності:

- земельний;
- містоутворюючий;
- природоохоронний.

З позицій першого аспекту ефективність виражається максимальною сумою земельних платежів (податок на землю, фіксований сільськогосподарський податок, орендна плата тощо); з позицій другого – створенням просторових умов розвитку матеріальної бази міста або села; з позицій третього – максимальним збереженням цінних природних ландшафтів і забезпеченням екологічної рівноваги, що позитивно впливає на здоро'я і побут населення.

У загальному випадку ефективність використання об'єкту нерухомого майна характеризується відношенням фактичного ресурсоспоживання на конкретній ділянці до проєктованого. Показник ефективності використання об'єктів нерухомого майна (E) розраховується як величина, зворотна показнику рівня диспропорцій (D) між існуючим і проєктованим використанням даного об'єкту:

$$E = \frac{1}{D} * 100\% , \quad (4.1)$$

Безрозмірний комплексний показник диспропорцій (розбіжностей) між існуючим і проєктованим використанням об'єкту може бути визначений за формулою:

$$D = 1 + k_s \times \sum_{i=1}^n B_i \times D_i , \quad (4.2)$$

де k_s – коефіцієнт «жорсткості» політики штрафних санкцій за неефективне використання об'єкту нерухомого майна;

B_i – вагомий коефіцієнт дефіцитності i -того виду ресурсів;

D_i – показник рівня диспропорції по i -тому виду ресурсів.

Чим менший показник диспропорцій, тим вище показник ефективності використання об'єкту нерухомого майна. Максимальне значення останнього (100%) означає повну відповідність існуючого ресурсоспоживання проєктованому. При цьому всі приватні диспропорції відсутні.

Коефіцієнт «жорсткості» політики штрафних санкцій визначає, в скільки разів сума додаткових штрафних платежів за неефективне

використання об'єкту може перевищувати величину початкової орендної платні. При $k_s = 1$ максимальну величину штрафів не зможе перевищити початкова орендна плата. Менш ефективно використання об'єкту подвоює плату за користування землею.

Значення B_i – вагомих коефіцієнтів дефіцитності i -того виду ресурсів – найчастіше визначається експертно.

На підставі оцінки ефективності використання об'єктів нерухомого майна можна планувати варіанти використання земельних ділянок зі складу сільськогосподарських угідь та іншого цільового призначення.

Оцінка економічної ефективності земельного іпотечного кредитування повинна здійснюватись як на макрорівні (рівні держави або регіону) так і на мікрорівні (підприємства). При цьому також необхідно зауважити, ефективність іпотечного кредитування повинна розраховуватись окремо в залежності від цільового призначення земельного іпотечного кредиту.

Як зазначалось раніше, помилковим є уявлення, що будь-який кредит, наданий під заставу нерухомості, є іпотечним. У класичному розумінні іпотеки йдеться не просто про кредит під заставу нерухомості (в даному випадку земельних ділянок зі складу сільськогосподарських угідь), а про довгостроковий кредит, наданий позичальнику на придбання у власність предмета нерухомості з подальшим підприємницьким його використанням. У цьому випадку кредитор аналізує довгострокову спроможність позичальника повертати невеликими сумами наданий кредит і формує необхідну базу довгострокових залучених коштів.

Коли ж мова йде про кредит на поповнення обігових коштів чи впровадження новітніх технологій під заставу нерухомого майна, то кредитор перш за все оцінює економічне обґрунтування спроможності позичальника повернути такий кредит за рахунок доходів від поточної діяльності, а застava нерухомості і можливе її відчуження повинно бути лише заходом страхування кредитора від неповернення позичених коштів.

Розглянемо випадок отримання земельного іпотечного кредиту на придбання у власність сільськогосподарських угідь, тобто класичний варіант земельної іпотеки.

Припустимо, сільськогосподарське підприємство має доступ до кредитних коштів. Природно, воно може розширити своє виробництво, зокрема за рахунок збільшення земельних площ. Щоправда, якщо спрямовуватиме позичені кошти на освоєння нових технологій та на забезпечення своєї діяльності необхідними виробничими засобами. У такому випадку виникне пряма залежність потужності підприємства від кількості наявних земель (K1 на рис. 4.1). Гранична корисність землі виявиться величиною доволі значною і більш-менш сталою (K3 на графіку). Але це – припущення.

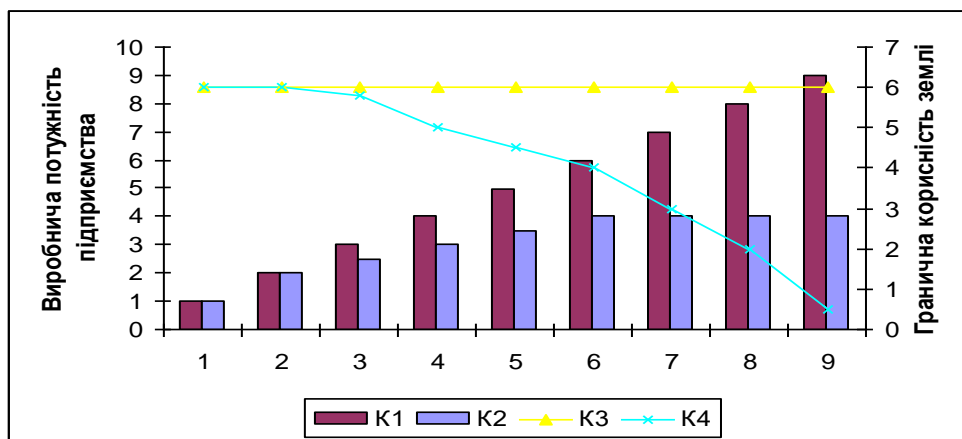


Рис. 4.1. Залежність виробничої потужності підприємства та граничної корисності землі від її кількості

Реальність в Україні дещо інша: сільськогосподарські підприємства використовують тільки ту землю, для обробітку якої мають необхідні ресурси. Отже, якщо нині воно, маючи ті ж ресурси, почало розвиватися за рахунок збільшення земельних площ, то на певному етапі сповільнилось би, а гранична корисність землі суттєво зменшилась би (K4 на графіку). Зауважимо, що відображені на графіку залежності мають апріорний характер і не враховують надзвичайної ризикованості ведення сільського господарства та невизначеності ринкової кон'юнктури.

Таким чином при оцінці економічної ефективності вкладання коштів в купівлю нових земельних ділянок зі складу сільськогосподарських угідь необхідно ретельно вивчити виробничі потужності підприємства і його здатність ефективно використовувати нові ресурси.

Як зазначалось раніше, серед розмаїття інструментів і технологій іпотечного кредитування виділяють іпотеку зі зворотнім ануїтетом, суть якої полягає в тому, що літня людина одержує довічну ренту в обмін на поступову втрату прав власності на земельний пай, засвідчений державним актом на право приватної власності.

Розглянемо можливий механізм застосування зазначеного інструменту при земельному іпотечному кредитуванні.

На сьогоднішній день біля 55% (а в деяких районах і 80%) власників державний актів на право приватної власності на землю – це люди похилого віку, які не в змозі обробляти самостійно земельні паї. 10% з них не мають спадкоємців. Якщо буде знятий мораторій на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, при відповідному законодавчому забезпеченні, в них з'явиться 3 альтернативи:

1. Здати пай в оренду і отримувати орендну плату переважно в натуральній і відробітковій формі
2. Продати земельний пай
3. Укласти договір іпотеки зі зворотнім ануїтетом і отримувати щомісячно або щоквартально додаткове пенсійне забезпечення живими грошима.

Механізм кредитування наступний. Між покупцем, продавцем (власником акту), кредитором і недержавним пенсійним фондом (у разі необхідності) укладається договір, в якому містяться наступні умови:

4. Право власності на земельний пай переходить до покупця
5. Кредитор або недержавний пенсійний фонд відкриває особовий рахунок для продавця і зобов'язується перераховувати щомісячно або

щоквартально на протязі зазначеного в договорі періоду суму грошових коштів, яку умовно можна назвати – додаткове пенсійне забезпечення

б. Покупець, новий власник акту, укладає з кредитором (банківською установою) договір, відповідно до якого банк бере зобов'язання перераховувати на особовий рахунок продавця зазначену в договорі суму, а покупець компенсувати відповідну суму разом з певним відсотком.

Запропонований механізм є дискусійним, потребує відповідного законодавчого, методичного та інституційного забезпечення, проте з одного боку дає можливість літнім людям отримати додаткове пенсійне забезпечення, а з іншого залучити до програм іпотечного кредитування недержавні пенсійні фонди.

Спробуємо також розрахувати економічну ефективність іпотечного кредитування на державному рівні (табл. 4.1).

Таблиця 4.1

Економічна ефективність іпотечного кредитування на державному рівні

Показник	Умовне позначення	Розрахунок	Цифрове значення
Валовий внутрішній продукт, млн.грн	ВВП	-	363163
Грошова маса, млн.грн	M2	-	179548
Коефіцієнт щорічного грошового оборту	K	ВВП/M2	2,02
Приріст ВВП за рахунок іпотеки, млн.грн	ВВПп	20000*K	40400

Як відомо ВВП є макроекономічним мірилом стану держави, пов'язаний з обсягами готівкової і безготівкової маси. Як свідчать дані табл. 3.15 одна гривня грошової маси створює 2,02 гривні ВВП. Зрозуміло, що додаткове залучення в обіг грошової маси, накопиченої у населення, дасть істотний мультиплікативний ефект.

Оскільки на сьогоднішній день існує великий попит на продукти іпотечного кредитування (особливо це стосується житлового іпотечного

кредитування), то, на нашу думку, іпотека і є тим самим фінансовим інструментом, здатним сприяти залученню «заморожених» грошових коштів в економіку України. Для створення мультиплікативного ефекту необхідно забезпечити залучення в обіг не менше 10% наявної грошової маси, тобто приблизно 17,9 млрд.грн. Це можливо, якщо іпотечні кредити одержуватимуть не менше 90000 українців (на квартирному обліку перебувають не менше 1,7 млн. українців) та 3500 суб'єктів підприємницької діяльності, включаючи сільськогосподарських товаровиробників.

Таким чином, якщо створити необхідні умови для руху грошової маси в обсязі 17,9 млрд.грн., то це дасть приріст ВВП (при коефіцієнті грошового обороту 2,02) приблизно 36,1 млрд.грн., або близько 9,9%. Оскільки частка доходів зведеного бюджету у ВВП станом на 1.12.2005 року складає 25,9%, то приріст доходної частини бюджету може скласти 9,34 млрд.грн або близько 7,8%.

Підсумовуючи вищенаведені розрахунки зауважимо, запровадження системи іпотечного кредитування дасть змогу повністю повернути кошти бюджету, які спрямовуються на пільгове кредитування сільськогосподарських товаровиробників а також фінансування програм молодіжного житлового та іншого роду будівництва, а також дасть змогу збільшити статутний фонд Державної іпотечної установи задля збільшення обсягів рефінансування первинних іпотечних кредиторів.

Спробуємо оцінити економічну ефективність земельного іпотечного кредитування на регіональному рівні.

Таким чином термін окупності витрат бюджету на компенсацію облікової ставки НБУ при наданні земельних іпотечних кредитів на початкових етапах може складати 600 днів, а зі збільшенням обсягів кредитування може поступово скорочуватися.

Таблиця 4.2

Розрахунок економічної ефективності земельного іпотечного кредитування
на регіональному рівні

Показник	2008 рік	2015 рік
Середня застава вартість 1 га ріллі, грн.	1328,57	1328,57
Розмір кредиту, що може бути отримано в розрахунку на 1 га ріллі, грн.	797,14	797,14
Загальна площа земель, що може бути предметом застави, тис.га	41,9	1064,5
Сума кредиту, тис.грн.	33400	848555
Сплата відсотків за користування кредитом (17,9%), тис.грн.	5978,6	144254
Компенсація облікової ставки НБУ (9,5%), тис.грн.	3173	80612
Державне мито за посвідчення цивільно-правових угод та реєстрацію прав на нерухомість, тис.грн	3,4	204
Можливе збільшення надходжень до бюджету від орендної плати, земельного та фіксованого сільськогосподарського податку	676,68	12523
Податок на додану вартість на наступних стадіях переробки і реалізації сільськогосподарської продукції	1252,5	50100

РОЗДІЛ 5

РЕГІОНАЛЬНІ СТАНДАРТИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ІПОТЕКИ

Головна мета розробки регіональних стандартів земельної іпотеки – встановлення єдиних стандартних вимог до надання 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.

Проаналізувавши існуючий в Україні досвід та міжнародну практику нами були розроблені регіональні стандарти земельної іпотеки.

Регіональні земельної іпотеки стандарти складаються з 4 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
Розглянемо зазначені положення більш детально.

Розділ I. Загальні положення.

1. Цілі та сфера застосування стандартів

1.1. Стандарти земельного іпотечного кредитування мають на меті встановлення єдиних стандартних вимог до надання земельних іпотечних кредитів з урахуванням регіональних особливостей, стандартизація процедур їх надання, сприяння запровадженню типових форм документів та методик, які використовуються при наданні земельних іпотечних кредитів, та визначення єдиних критеріїв відповідності суб'єктів ринку іпотечного кредитування функціям, що ними виконуються.

1.2. Стандарти мають рекомендаційний характер і не є обов'язковими для застосування суб'єктами ринку іпотечного кредитування.

1.3. Предметом цих Стандартів є земельні іпотечні кредити в аграрному виробництві, які надаються позичальникам і забезпечені іпотекою сільськогосподарських угідь та речових прав на них. Ці Стандарти не розповсюджуються на земельні іпотечні кредити, забезпечені іпотекою земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

1.4. Ці Стандарти визначають мінімально необхідні стандартні вимоги, дотримання яких дозволяє кваліфікувати ті чи інші земельні іпотечні кредити як стандартні. Ці Стандарти не містять вимоги, які є обов'язковими для дотримання суб'єктами ринку іпотечного кредитування в силу чинного законодавства України. Для цілей застосовування цих Стандартів такі вимоги вважаються стандартними. У разі застосування банком додаткових вимог до земельних іпотечних кредитів в аграрному виробництві, які не суперечать

стандартним вимогам і посилюють гарантії повернення цих кредитів, такі кредити вважаються стандартними. Вимоги, які не визначені в цих Стандартах, зокрема щодо розміру кредиту, процедур його надання і погашення, додаткових до іпотеки способів забезпечення виконання зобов'язань позичальників, штрафних санкцій за кредитами тощо, не впливають на кваліфікацію земельного іпотечного кредиту як стандартного чи нестандартного.

1.5. Ці Стандарти можуть використовуватись Національним банком України, фінансовими установами другого рівня, зокрема Державною іпотечною установою, спеціалізованими іпотечними установами, банками, іноземними фінансовими установами для здійснення рефінансування іпотечних кредиторів під заставу іпотечних активів (прав вимоги за житловими іпотечними кредитами), при здійсненні емісії іпотечних цінних паперів або для інших цілей.

2. Визначення термінів

Заставна вартість – вартість земельної ділянки із числа сільськогосподарських угідь та майнових прав на неї;

земельний іпотечний кредит – кредит, виконання зобов'язань Позичальника за яким забезпечене іпотекою сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) та речових прав на них (право оренди та емфітевзис). Земельний іпотечний кредит надається Позичальнику для придбання ним сільськогосподарських угідь на ринку землі. До земельних іпотечних кредитів також прирівнюються кредити, видані Позичальнику для будь-яких інших цілей, якщо ці кредити забезпечуються іпотекою сільськогосподарських угідь та речовими правами на них;

іпотечний договір – договір між Кредитором і Позичальником (майновим поручителем), на підставі якого виникає іпотека сільськогосподарських угідь та майновими правами на них, що забезпечує виконання зобов'язань Позичальника за кредитним договором;

коефіцієнт LTV – відношення суми наданих Банком коштів до заставної вартості предмета іпотеки;

кредитоспроможність – вірогідність повернення Позичальником земельного іпотечного кредиту і сплати процентів за кредитом в повному обсязі і у встановлені кредитним договором строки;

кредитна історія – сукупність підтвердженої інформації про попередні та наявні грошові зобов'язання Позичальника, повноту та своєчасність їх виконання;

кредитний договір – договір між Кредитором і Позичальником, який визначає умови надання Кредитором земельного іпотечного кредиту та порядок виконання Позичальником зобов'язань за ним;

кредитор (іпотекодержатель) – банк, який надає земельний іпотечний кредит;

оцінювач – юридична або фізична особа, що має право займатися оціночною діяльністю згідно з чинним законодавством України;

позичальник (іпотекодавець) – особа, яка передає в іпотеку сільськогосподарські угіддя та майнові права на них для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем;

платоспроможність – здатність Позичальника своєчасно і повністю виконувати всю сукупність прийнятих грошових зобов'язань, включаючи зобов'язання за земельним іпотечним кредитом;

предмет іпотеки – земельні ділянки із числа сільськогосподарських угідь та речові права на них, які передані в іпотеку для забезпечення виконання зобов'язань Позичальника;

стандартні вимоги – єдині уніфіковані умови та вимоги до оформлення, надання і обслуговування земельних іпотечних кредитів, встановлені цими Стандартами;

суб'єкти ринку іпотечного кредитування – банки, позичальники, страховики, оцінювачі, кредитори та інші особи, які беруть безпосередню участь в процесі земельного іпотечного кредитування.

Інші поняття використовуються в цих Стандартах у значенні відповідно до чинного законодавства України або згідно їх звичайного вжитку.

Розділ II. Позичальник

3. Стандартні вимоги до особи позичальника

3.1. Позичальник повинен мати, стабільний рівень доходів та бути плато- та кредитоспроможним відповідно до цих Стандартів.

3.2. Позичальником можуть бути:

- громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту, досвід роботи в сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва та на момент укладання договору є правоздатними та дієздатними у відповідності до чинного законодавства України;

- юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

4. Попереднє опитування позичальника

4.1. Попереднє опитування проводиться Кредитором з метою виявлення загальної інформації про особу потенційного Позичальника, яка дозволяє зробити попередній висновок про придатність такої особи бути позичальником за земельним іпотечним кредитом.

4.2. У ході попереднього опитування Кредитор визначає потреби потенційного Позичальника в земельному іпотечному кредиті і, в разі позитивного попереднього висновку про можливість надання такого кредиту, Кредитор інформує Позичальника про стандартні вимоги до надання земельних іпотечних кредитів. Зокрема, Кредитор інформує Позичальника про:

- вимоги до плато- та кредитоспроможності Позичальника;

- умови забезпечення виконання зобов'язань Позичальника за кредитом іпотекою;
- перелік документів, що мають бути надані Позичальником і умови використання цих документів Кредитором;
- умови надання Позичальником повноважень Кредитору на перевірку інформації щодо його доходів, кредитної історії тощо;
- порядок укладення та основні умови кредитного та іпотечного договорів;
- вимоги до оцінки заставної вартості предмета іпотеки, визначення його фізичного стану і правового статусу;
- максимальний розмір земельного іпотечного кредиту, розмір плати за кредит та порядок його погашення;
- розмір всіх видатків і витрат, які будуть понесені Позичальником у зв'язку з укладенням кредитного та іпотечного договорів.

4.3. Кредитор повинен забезпечити потенційного Позичальника консультаціями та інформацією в обсязі, необхідному для чіткого усвідомлення Позичальником умов земельного іпотечного кредитування та зобов'язань, що виникають згідно кредитного та іпотечного договорів, а у разі необхідності поради звернутися за інформацією до Регіонального іпотечного консультаційного центру (у випадку його створення в майбутньому).

4.4. У разі позитивного попереднього висновку Кредитора щодо прийнятності особи Позичальника за результатами попереднього опитування, Позичальник зобов'язаний надати Кредитору пакет документів, на підставі яких здійснюватиметься оцінка правового та фінансованого стану Позичальника. Якщо ці документи надаються Позичальником у незавірених нотаріально копіях, відповідальна особа Кредитора повинна перевірити відповідність зазначених копій оригіналам документів.

5. Доходи і зобов'язання позичальника.

5.1. Позичальник повинен надати Кредитору інформацію про джерела та розмір отриманих ним доходів: для фізичних осіб – принаймні за останній рік (12 місяців); для юридичних осіб – принаймні за останні 2 роки (24 місяці).

5.2. Сукупний доход Позичальника може бути збільшений Кредитором у разі наявності у власності Позичальника іншого нерухомого майна, крім того майна, що використовується у якості предмета іпотеки, і щодо якого Позичальник може довести свій намір про продаж або надання його в оренду у майбутньому. Позичальник повинен надати Кредитору документальне підтвердження свого права власності на відповідне нерухоме майно, права на його відчуження, а також професійну оцінку вартості цього майна.

5.3. Доходи позичальника можуть бути підтверджені

6. Оцінка плато- та кредитоспроможності позичальника

6.1. Оцінка плато- і кредитоспроможності Позичальника перед наданням земельного іпотечного кредиту здійснюється відповідно до методики, прийнятої Кредитором, з врахуванням стандартних вимог, викладених в цій частині Стандартів. На підставі такої оцінки Кредитор визначає максимальний розмір кредиту, який може бути наданий Позичальнику, за умови, що у Кредитора існують достатні підстави вважати, що рівень доходів Позичальника зберігатиметься принаймні на такому ж рівні протягом строку дії іпотечного договору. Оцінка плато- і кредитоспроможності Позичальника також здійснюється після надання земельного іпотечного кредиту у разі істотних змін у фінансовому стані.

6.2. За вимогою Кредитора, на момент укладання кредитного договору Позичальник повинен довести його володіння мінімальним розміром грошових коштів, необхідних для:

- оплати частини вартості предмета іпотеки в якості первинного внеску (вимоги цього пункту не застосовуються як що кредит надається Позичальнику для будь-яких інших цілей під забезпечення іпотекою сільськогосподарських угідь та речових прав на них);

- покриття всіх витрат, пов'язаних з укладенням кредитного та іпотечного договорів і договору купівлі-продажу земельних ділянок із числа сільськогосподарських угідь, плату за послуги оцінювача, страхові платежі, плату за нотаріальні послуги;
- сплати державного мита за оформлення договору купівлі-продажу нерухомості та іпотечного договору;
- покриття витрат, пов'язаних з оформленням права власності сільськогосподарські угіддя та реєстрацією іпотеки;
- сплати винагороди банку за надання кредиту або відкриття рахунку (за наявності);

6.3. Ці кошти можуть формуватися за рахунок внутрішніх джерел Позичальника чи з інших джерел не кредитного характеру, таких як субсидії, дотації та позики від інших осіб що надані Позичальнику без зобов'язання щодо їх повернення принаймні на протязі дії іпотечного кредитного договору. Кредитор перевіряє достатність цих коштів. Для цього Позичальник повинен надати Кредитору докази, які підтверджують:

- наявність коштів у Позичальника. Таким доказом може бути виписка з рахунку в банку або інші переконливі об'єктивні чи суб'єктивні чинники, які є достатньою підставою вважати, що Позичальник є правомірним власником коштів;
- відсутність у Позичальника зобов'язань щодо повернення цих коштів у разі їх залучення від інших осіб. Таким документом є договір або інший право чин, на підставі якого було здійснене таке залучення (субсидія, дотація, безповоротна фінансова допомога тощо).

7. Оцінка суб'єктивних факторів, що можуть вплинути на плато- та кредитоспроможність Позичальника

7.1. Кредитор повинен проаналізувати суб'єктивні фактори, що можуть вплинути на плато- та кредитоспроможність Позичальника.

7.2. Кредитор повинен затребувати кредитну історію Позичальника в бюро кредитних історій (це положення застосовується після відповідного

створення в Україні бюро кредитних історій). Кредитор також може звернутись з запитом про надання інформації про кредитну історію Позичальника в іншому банку, в якому Позичальник має рахунок чи який в минулому надавав кредит Позичальнику. Якщо кредитна історія Позичальника відсутня або є недоступною у вищенаведених джерел, Кредитор може затребувати від Позичальника інформацію та документи, які підтверджують:

- повноту і своєчасність виконання Позичальником податкових зобов'язань за останні три роки;
- повноту і своєчасність внесення Позичальником орендної плати;
- відсутність простроченої заборгованості перед банком за кредитами.

7.3. Відсутність документованої кредитної історії не розглядається як негативний фактор за умови наявності компенсуючих факторів. Зокрема, Позичальник може за власною ініціативою надати Кредитору переконливі дані про стан його розрахунків за зобов'язаннями, що розглядається як позитивний фактор. Позичальник повинен надати Кредитору інформацію про свої колишні та існуючі зобов'язання за кредитами (позиками), своєчасність і повнота виконання яких є позитивним фактором. Між тим, приховування такої інформації розглядається як негативний фактор. Негативним фактором також є припинення надання відповідних послуг Позичальнику в минулому внаслідок невиконання ним своїх грошових зобов'язань. Згода Позичальника на внесення даних про його фінансовий стан та розрахунки до бюро кредитних історій є позитивним фактором.

7.4. Аналіз кредитної історії Позичальника здійснюється на предмет виявлення стану платіжної дисципліни Позичальника за сукупністю раніше прийнятих зобов'язань. Позитивний висновок за результатами аналізу кредитної історії Позичальника може ґрунтуватися на обставинах, які свідчать про збереження тенденції до сумлінного виконання Позичальником своїх грошових зобов'язань.

Розділ III. Земельний іпотечний кредит

8. Стандартні вимоги до земельного іпотечного кредиту

8.1. Земельний іпотечний кредит надається в національній валюті в розмірі, який не перевищує 60% від оціночної вартості предмета земельної іпотеки. Земельний іпотечний кредит вважається стандартним, якщо його розмір на момент надання перевищує 5 000 грн.

8.2. Земельний іпотечний кредит надається на термін не менше 5 років і не більше 20 з правом дострокового повернення.

8.3. Позичальник має право використовувати надані земельні іпотечні кредити на наступні цілі:

- покупку земельних ділянок сільськогосподарського призначення або інших земель, якщо це не суперечить чинному законодавству;
- здійснення заходів щодо підвищення продуктивності земельних ділянок із числа сільськогосподарських угідь проведення природоохоронних заходів, зрошення, осушення, закладка лісосмуг тощо);
- купівлю сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств, як цілісного майнового комплексу разом із земельними ділянками;
- будівництво, реконструкція або купівля об'єктів сільськогосподарського призначення (птице фабрики, комплекси по виробництву м'яса і молока, об'єкти переробки сільськогосподарської продукції);
- закладку і догляд за багаторічними насадженнями;
- купівлю поголів'я племінної худоби;
- купівлю сільськогосподарської та меліоративної техніки;
- розвиток соціальної сфери села.

8.4. Кредитор здійснює контроль за цільовим використанням земельних іпотечних кредитів.

8.5. У разі порушення цільового використання земельних іпотечних кредитів умови договору можуть бути переглянуті Кредитором в односторонньому порядку.

8.6. Термін видачі земельних іпотечних кредитів визначається договором і залежить від наступних обставин: якості земельних ділянок із числа сільськогосподарських угідь, фінансового стану позичальника і його кредитної історії, цільового призначення кредитних ресурсів, обсягів страхування.

8.7. Залежно від цільового призначення мінімальний термін видачі кредиту може встановлюватися:

- на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення, здійснення заходів щодо підвищення продуктивності земель, купівлю сільськогосподарських підприємств – 10 років;
- будівництво, реконструкція або купівля об'єктів сільськогосподарського призначення – 8 років;
- закладання та догляд за багаторічними насадженнями – 6 років;
- купівлю сільськогосподарської техніки та племінної худоби – 5 років.

8.8. Процентні ставки за земельними іпотечними кредитами можуть бути фіксованими або плаваючими. При застосуванні плаваючої ставки в кредитному договорі повинні бути визначенні критерії її розрахунку.

8.9. В якості критеріїв розрахунку плаваючої ставки можуть використовуватись:

- зміна індексу споживчих цін в річному розрахунку за останні 12 місяців;
- зміна ставок залучення коштів на депозити фізичних осіб в гривні на строк понад один рік;
- зміни доходності середньострокових та довгострокових державних цінних паперів;
- зміна облікової ставки НБУ;

8.10. Періодичність коригування процентних ставок визначається кредитним договором, але на протязі першого року його дії процентна

ставка коригуванню не підлягає. Рекомендованим періодом зміни ставок є 6 місяців.

8.11. Кредитним договором мають передбачатися максимальна межа зростання та зменшення процентної ставки на протязі року. Рекомендованими є гранична межа зростання на рівні 4-5 процентних пунктів та зменшення на рівні 2-3 процентних пунктів;

8.12. Платежі за земельним іпотечним кредитом здійснюються Позичальником періодично (не рідше ніж 1 раз на рік) і включають: погашення основної суми боргу; сплату процентів; штрафні санкції (пеню, неустойку) за несвоєчасне виконання зобов'язань Позичальника за кредитом.

8.13. Нарахування процентів на залишок суми заборгованості за земельним іпотечним кредитом здійснюється щомісячно.

8.14. Протягом першого року, за взаємною згодою між Позичальником і Кредитором, Позичальник може звільнитися від сплати періодичних платежів за користування земельним іпотечним кредитом, з перенесенням несплачених сум на подальший термін.

8.15. Мораторій на дострокове повернення кредиту встановлюється на строк в один календарний рік з моменту фактичного отримання кредитних коштів позичальником. На протязі дії мораторію, кошти, що надійшли в погашення заборгованості понад суми належні до оплати у поточному процентному періоді, не враховуються в погашення заборгованості і підлягають поверненню на поточний рахунок Позичальника.

8.16. Після закінчення дії мораторію дострокове повне чи часткове повернення Позичальником земельного іпотечного кредиту допускається лише за умови попереднього, не менш ніж за два місяці, письмового повідомлення Кредитора про намір погасити кредит та згідно умов договору про земельний іпотечний кредит. Кредитним договором можуть бути встановлені штрафні санкції за дострокове повернення кредиту

8.17. При достроковому повному поверненні кредиту Кредитор і Позичальник складають акт, в якому міститься деталізований розрахунок дострокового платежу.

8.18. Якщо платіж є частковим достроковим погашенням кредиту, то за домовленістю між Кредитором і Позичальником складається новий графік платежів в якому переглядаються умови погашення кредиту шляхом зменшення розміру щомісячних платежів без зміни строку погашення кредиту або шляхом скорочення строку кредиту без зміни розміру періодичних платежів.

8.19. Кредитний договір та іпотечний договір укладаються одночасно, вони можуть бути складеними у формі одного документа. Кредитним договором можуть бути встановлені додаткові, крім іпотеки, способи забезпечення виконання зобов'язань Позичальника.

8.20. Відповідно до кредитного договору, Позичальник повинен надати згоду Кредитору на внесення інформації про земельний іпотечний кредит до бюро кредитних історій.

Розділ IV. Земельна іпотека

9. Стандартні вимоги до предмета земельної іпотеки

9.1. Предметом земельної іпотеки можуть бути земельні ділянки із числа сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) за таких умов:

- земельна ділянка належить Позичальнику на праві власності;
- земельна ділянка може бути відчужена і на неї відповідно до законодавства може бути звернене стягнення;
- земельна ділянка зареєстрована у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності.

9.2. Право оренди (емфітевзиса) земельної ділянки із складу сільськогосподарських угідь може бути предметом земельної іпотеки при терміні оренди (права користування чужою земельною ділянкою для

сільськогосподарських потреб) не менше 5 років і лише з відома власника земельної ділянки.

9.3. Іпотека права оренди (емфітевзиса) може проводитися при дотримання наступних умов:

- договір оренди (емфітевзиса) оформлений і зареєстрований відповідно до чинного законодавства;
- у договорі передбачено право на заставу земельної ділянки;

9.4. Максимальний термін видачі земельних іпотечних кредитів під заставу права оренди (емфітевзиса) не може перевищувати терміну оренди (емфітевзиса) земельної ділянки за договором мінус один рік.

9.5. Предметом земельної іпотеки також можуть бути зазначені в п. 9.1. земельні ділянки із числа сільськогосподарських угідь, які стануть власністю Позичальника після укладення іпотечного договору. Позичальник повинен надати Кредитору документи (зокрема, договір купівлі-продажу земельних ділянок із числа сільськогосподарських угідь, який набув сили), які є підставою для набуття Позичальником права власності на відповідне нерухоме майно у майбутньому.

9.6. Предмет земельної іпотеки повинен бути вільним від будь-яких обтяжень (попередніх іпотек, арештів тощо), він не є предметом інших договірних зобов'язань Позичальника (майнового поручителя) або судових позовів, на нього не було звернене стягнення за іншими зобов'язаннями

9.7. Обтяження нерухомого майна (земельних ділянок із числа сільськогосподарських угідь) іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством України порядку.

9.8. Предмет земельної іпотеки підлягає професійній оцінці з метою визначення його заставної вартості на момент укладення іпотечного договору.

9.9. Предмет земельної іпотеки підлягає страхуванню на його повну вартість на користь.

9.10. Кредитор зобов'язаний впевнитись в дотриманні стандартних вимог, встановлених у цій частині Стандартів, шляхом перевірки відповідних документів.

10. Стандартні вимоги до іпотечного договору

10.1. Іпотечний договір укладається з дотриманням вимог щодо форми (нотаріальна форма), встановлених чинним законодавством України.

10.2. Іпотечний договір не повинен містити положень, які забороняють відступлення прав Кредитора за ним іншій особі або обумовлюють таке відступлення згодою Позичальника (майнового поручителя).

10.3. Якщо в договорі про іпотеку не передбачено інше, Позичальник зобов'язаний утримувати земельну ділянку із складу сільськогосподарських угідь в належному стані, здійснювати необхідні агротехнічні заходи для підтримання родючості земельної ділянки.

10.4. Позичальник зобов'язаний вживати розумні заходи по захисту заставлених прав оренди (емфітевзиса) від посягань третіх осіб, а також від водної та вітрової ерозії, масового розповсюдження шкідників і хвороб, стихійних лих. В договорі про іпотеку можуть бути передбачені інші вимоги.

10.5. Відповідно до іпотечного договору повинна видаватись заставна.

10.6. Іпотечний договір повинен передбачати механізм звернення стягнення на предмет земельної іпотеки.

11. Стандартні вимоги до страхування

11.1. Страхування предмета земельної іпотеки на його повну вартість (мультиризикове страхування посівів сільськогосподарських культур, страхування прав на землю, страхування цивільної відповідальності землевласників і землекористувачів за стан земельних ресурсів, страхування якості земельних ресурсів) здійснюється до моменту надання Позичальнику земельного іпотечного кредиту. Вигодонабувачем за договорами страхування є Кредитор.

11.2. Сума страхового відшкодування за договором страхування повинна бути адекватною заставній вартості предмета земельної іпотеки

протягом всього строку іпотечного договору. Відповідно до договору страхування страхове відшкодування повинно сплачуватись Кредитору або за його згодою – Позичальнику для відновлення предмета земельної іпотеки.

11.3. Розмір страхового відшкодування повинен бути не меншим залишку заборгованості за земельним іпотечним кредитом, включаючи основну суму та нараховані проценти, на момент виникнення страхового випадку.

11.4. Кредитним договором можуть бути передбачені інші види страхування Позичальника у зв'язку з наданням йому земельного іпотечного кредиту. Договори страхування мають діяти протягом всього строку дії іпотечного та кредитного договорів.

12. Стандартні вимоги до оцінки заставної вартості предмета іпотеки

12.1. При оцінці предмета земельної іпотеки визначають очікувану ціну продажу, яка може відрізнятись від фактичної ринкової ціни. При визначенні заставної вартості предмета земельної іпотеки слід враховувати лише його довгострокові властивості і дохід, який може принести предмет земельної іпотеки при нормальному господарюванні будь-якому власнику. Тобто при визначенні можливої ціни продажу мають значення лише довгострокові властивості оцінюваного об'єкта і стабільний дохід, який він може принести. При оцінці предмета земельної іпотеки не слід враховувати одномоментні фактори, які можуть підвищувати її вартість у певний короткий часовий проміжок (спекулятивні міркування, суб'єктивні інтереси окремої особи тощо).

12.2. При визначення заставної вартості предмета іпотеки потрібно враховувати за можливістю ту обставину, що сторони іпотечних відносин цікавить насамперед ціна продажу предмета застави на дату можливого звернення стягнення, а не лише на дату укладення іпотечної угоди.

12.3. Заставна вартість завжди нижча від очікуваної ціни продажу. Як правило, вона становить не більше 60% від останньої. Зниження заставної ціни порівняно з ціною продажу спрямоване передусім на забезпечення

достатньої ліквідності предмета земельної іпотеки в разі його примусового продажу.

12.4. Іпотечна установа (банк тощо) має бути обов'язковим учасником визначення заставної ціни предмета земельної іпотеки

12.5. Заставна ціна може визначатись як з урахуванням можливих податків на сільськогосподарські угіддя, так і без них. Для зручності доцільно користуватися цінами без податків.

12.6. Заставна вартість права оренди земельних ділянок визначається виходячи з найбільш ефективного використання орендарем земельної ділянки, тобто найбільш вірогідного використання земельної ділянки, що є практично і фінансово здійсненним, економічно виправданим, відповідає вимогам чинного законодавства і в результаті якого розрахункова величина вартості права оренди земельної ділянки буде максимальною.

12.7. Оцінка заставної вартості права оренди здійснюється з врахуванням наступних чинників:

- періоду часу, що залишився до закінчення терміну дії договору оренди;
- суми орендної плати відповідно до договору оренди;
- порядку і умови сплати (зокрема періодичність) орендної плати відповідно до договору оренди;
- необхідності отримання згоди власника на здійснення операції з правом оренди;
- наявності у орендаря права викупу орендованої земельної ділянки;
- наявності у орендаря переважного права на укладення нового договору оренди земельної ділянки після закінчення терміну договору оренди.

13. Стандартні вимоги до страховиків та оцінювачів

13.1. Страхові компанії, що мають ліцензію на страхування ризиків обумовлених цими Стандартами, повинні задовольняти наступним вимогам:

- мати досвід за відповідним видом страхування не менше 2 років;

- мати в своєму штаті сертифікованих спеціалістів з перестраховання та технологій земельного іпотечного кредитування;
- мати договори перестраховання з провідними українськими чи закордонними страховими або перестраховальними компаніями які мають міжнародний офіційний рейтинг не нижче «інвестиційний клас» (підтверджений у бюлетені однієї з провідних світових рейтингових компаній Fitch IBCA, Standard & Poors, Moody's) або бути дочірньою компанією іноземної страхової чи перестраховальної компанії, яка має вищезазначений рейтинг.
- не бути пов'язаною особою з Кредитором.

13.2. Оцінювач повинен бути незалежним згідно встановлених чинним законодавством України критеріїв та не бути пов'язаною особою з іншими суб'єктами ринку іпотечного кредитування.

13.3. Оцінювач повинен мати досвід практичної діяльності в сфері оцінки більше трьох років та не мати прецедентів в своїй професійній діяльності, які ставлять під сумнів його ділову репутацію. Зокрема, Кредитор повинен впевнитись, що в ході професійної діяльності оцінювача не було фактів порушення господарських чи цивільних справ, які ґрунтувались на некоректних висновках оцінювача щодо вартості певного майна. Оцінювачем не може бути особа, яка притягалась кримінальної відповідальності за корисливі злочини чи фінансові зловживання.

РОЗДІЛ V. Державна підтримка земельного іпотечного кредитування

14. Державна підтримка земельного іпотечного кредитування

14.1. Держава здійснює заходи по формуванню системи земельного іпотечного кредитування задля доступності до земельних іпотечних кредитів всіх сільськогосподарських товаровиробників.

14.2. Земельне іпотечне кредитування підтримується державою в наступних формах:

- шляхом викупу закладених земельних ділянок та майнових прав на них у разі звернення стягнення на предмет земельної іпотеки за рішенням

суду в особі Департаменту земельного іпотечного кредитування Державної іпотечної установи (у випадку створення зазначеного департаменту з делегуванням відповідних повноважень);

- компенсації частини процентної ставки за іпотечним кредитом в розмірі облікової ставки НБУ, якщо земельні іпотечні кредити спрямовані на цілі, зазначені в п.8.3 цих Стандартів.

ВИСНОВКИ

Підсумовуючи вищенаведений матеріал можна зробити висновки:

1. Одним із можливих шляхів вирішення проблеми реалізації ефективної природоохоронної, природозахисної і природовідновлюваної політики є повернення землі з приватної власності до державної шляхом використання іпотеки зі зворотнім ануїтетом. Регіональною організацією, яка б взяла на себе визначені функції, може стати позабюджетний фонд відтворення природних ресурсів в аграрній сфері.

2. Страхування є невід'ємною складовою системи земельного іпотечного кредитування і необхідною складовою в умовах ринкової економіки, бо може забезпечити безперервність відтворення та компенсує втрати сільськогосподарських підприємств, реально підвищує їх фінансову стійкість.

3. Запропонований фінансовий механізм іпотечних відносин в аграрній сфері, який базується на послідовному використанні таких фінансових інструментів як іпотечна позика зі зворотним ануїтетом, передача прав користування земельними ділянками на основі емфітевзису та, потенційно, застава речових прав на нерухоме майно, має дискусійний характер, потребує відповідного законодавчого, методичного та інституційного забезпечення, він може вирішити питання інвестиційно-інноваційного розвитку земельних відносин та підвищення ефективності використання земельного фонду України в аграрній сфері.

4. В структурі джерел фінансування економіки України частка іноземних інвестицій залишається невисокою і у 2008 р. становила 3,3%. Іноземний капітал інтенсивно залучається також у розвиток галузей агропромислового комплексу. Привабливим для іноземних інвесторів у сільському господарстві є передусім зернове господарство. Середньорічний темп приросту іноземних інвестицій у сільське господарство за 2000-2008 рр. випереджали темпи приросту їх обсягів загалом по економіці і становив

35,4% що свідчить, про підвищення інвестиційної привабливості аграрного бізнесу. Вибір моделей набуття права на землю в Україні здійснюється іноземним інвестором з огляду на власні переваги та можливості, загальні правові норми та вимоги, місцеві особливості та, не останньою чергою, з урахуванням наявних ризиків, характерних для кожного з проектів. Крім того, важливим для інвестора є можливість використання права на земельну ділянку як забезпечення зобов'язання для наступного залучення коштів.

5. У 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

6. 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.

ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

1. Борисова В.А. Відтворення природного ресурсного потенціалу АПК: економічні аспекти: монографія. - 2-ге вид. перероб. і доп. - Суми: Видавництво "Довкілля", 2010. - 372 с.
2. Борисова В.А. Страховий захист ресурсного потенціалу АПК: монографія. - 2-ге вид. перероб. і доп. - Суми: Видавництво "Довкілля", 2010. - 199 с.
3. Геєнко М. М. Розвиток земельного іпотечного кредитування в аграрній сфері: [Монографія] / М. М. Геєнко, А. В. Чупіс. – Суми : Видавництво «Довкілля», 2010. – 220 с.
4. Геєнко М. М. Земельне іпотечне кредитування в контексті макроекономічного розвитку України / М. М. Геєнко, А. П. Адаменко // Вісник Харківського національного технічного університету сільського господарства: Економічні науки. Вип. 98. – Харків: ХНТУСГ, 2010. - С.164-170.
5. Геєнко М. М. Оцінка ефективності земельного іпотечного кредитування в умовах ринкових відносин / М. М. Геєнко // Аспекти стабільного розвитку економіки в умовах ринкових відносин: міжнар. наук.-практ. конфер. 20-21 травня 2010 року – Умань: УНУС, 2010. – С. 71-73.
6. Геєнко М. М. Іпотечний механізм довгострокового інвестування сільськогосподарських підприємств / М. М. Геєнко, А. П. Адаменко // Фінансово-кредитний механізм активізації інвестиційного процесу : міжнар. наук.-практ. конфер. 22 квітня 2010 – К. : КНЕУ, 2010. – С.89-91.
7. Гузенко Т.С. Досвід функціонування екологічних фондів та особливості його застосування в Україні / Гузенко Т.С. // Вісник Харк. нац. техн. ун-ту сільського господарства: Економічні науки. Вип. 66. – Харків: ХНТУСГ. – 2007. – С. 408-411.
8. Гузенко Т.С. Земельні відносини в контексті формування позабюджетного фонду відтворення природних ресурсів в аграрній сфері /

Гузенко Т.С. // Вісник СНАУ. Серія: фінанси і кредит, 2008. – № 2. – С.165-169.

9. Чупіс А.В. Фінансовий механізм іпотечних відносин в аграрній сфері / А.В.Чупіс // Облік і фінанси АПК. - №1. – 2009. – С.43-47.

10.Чупіс А.В. Фінансові технології розвитку земельних відносин / А.В. Чупіс // Вісник СНАУ. Серія «Фінанси та кредит». – № 1 (24), 2008. – С.54-59.

11.Неуєнко М. Foreign investment of agricultural enterprises development / m. Heuenco // *Ekonomika I Organizacja Gospodarki Zywnosciowej* . – Warszawa : Wydawnictwo SGGW, 2010 . – P. 53-63.