

УДК 332.21:336.77(477)

## РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ ЯК ЧИННИК РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ АГРАРНОГО СЕКТОРУ ЕКОНОМІКИ

Карпова І.В.

Харківський навчально-науковий інститут  
Державного вищого навчального закладу «Університет банківської справи»

У статті досліджено розвиток земельних відносин в Україні протягом 1991-2016 років. Проаналізовано нормативно-правову базу проведення земельної реформи. Обґрунтовано необхідність відміни мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Досліджено стан кредитування аграрного виробництва. Визначено, що розвиток аграрного виробництва в Україні неможливий без впровадження іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано заходи щодо впровадження ринку землі в Україні.

**Ключові слова:** аграрний сектор економіки, земельна реформа, форми власності на землю, ринок землі, оренда землі, кредит, іпотечний кредит.

**Постановка проблеми.** Аграрна реформа в Україні, яка є необхідною складовою ринкової трансформації економіки, неможлива без кардинальної зміни земельних відносин. Реформування сучасної системи земельних відносин базується на формуванні ринку землі та одночасному становленні її реального власника, якій має реалізувати всі права власності, у тому числі купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Однак розвиток ринку землі гальмується постійним продовженням мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні. Відсутність ринкового обороту сільськогосподарських земель звужує можливості залучати додаткові фінансові ресурси в аграрну економіку, які надає іпотечне кредитування. Разом з тим, сільське господарство відчуває гостру нестачу фінансових ресурсів як для забезпечення поточної виробничої діяльності, так і особливо для збільшення обсягів виробництва.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми реформування земельних відносин та становлення ринку землі в Україні досліджуються в працях вчених: І.Г. Кириленко [1], Ю.О. Лупенко, П.Т. Саблук [2], М.П. Мартинюк [3], В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров [4] та інші. Значна увага в сучасних дослідженнях приділяється аналізу кредитних відносин в аграрному секторі економіки та необхідності розвитку земельної іпотеки [5, 6].

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Однак сучасний стан сільськогосподарства, яке потребує вагомих фінансових ресурсів, вимагає подальшого дослідження проблем формування ринку землі та пошуку нових джерел кредитних ресурсів. Дискусійною залишається проблема існування мораторію на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення в Україні. Особливу актуальність набувають питання організації та структури ринку землі, його правового забезпечення, визначення особливостей обороту землі в окремих секторах земельного ринку.

**Метою** даної статті є дослідження за допомогою ретроспективного аналізу тенденцій розвитку земельних відносин та формування ринку землі в Україні, обґрунтування необхідності відміни мораторію на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення у контексті активізації можливостей розвитку аграрної іпотеки.

**Виклад основного матеріалу.** Базовим елементом економічної системи суспільства є відносини власності, які відповідно до сучасних поглядів, викладених А. Оноре, включають певний пучок (перелік) правомочностей. Визначено 11 специфікацій прав власності: право володіння; право користування; право управління; право на дохід; право на капітал (або капітальну вартість); право на безпеку, або імунітет від експропріації; право на передачу речі спадкоємцям; безстроковість; заборона на шкідливе використання; відповідальність у вигляді стягнення; право на залишок, тобто право на існування процедур та інститутів, що забезпечують відновлення порушених правомочностей [7, с. 109-110]. Приватна власність означає реалізацію всіх цих прав.

Отже, формування реального ринку землі в Україні можливе тільки як результат створення умов для приватної власності без вилучень та обмежень. Розглядаючи з цієї точки зору трансформацію земельних відносин в Україні, можна виділити певні етапи.

Формування сучасної структури земельних відносин в Україні почалося у 1991 зі створення правової бази щодо реформування земельних відносин, визначення форм власності на землю, обґрунтування необхідності існування приватної власності на землю. У законі України від 30 січня 1992 р. «Про форми власності на землю» [8, ст. 2] визнається можливість приватної власності на землю та рівноправність трьох форм власності на землю – приватної, колективної та державної. Проте, реального механізму отримання землі у приватну власність розроблено не було. На цьому етапі відбувається роздержавлення, у процесі якого земля та майно передаються у власність недержавним сільськогосподарським підприємствам; інститут приватної власності на землю отримує правове оформлення, але без реального механізму його реалізації.

На другому етапі (1995-1999 рр.) здійснюється суттєве прискорення земельної реформи. У законодавчих актах [9, 10] запроваджено передачу землі у колективну власність безкоштовно для виробництва сільськогосподарської продукції; передбачено паювання сільськогосподарських земель, тобто визначення розміру земельної частки кожного члена сільськогосподарського підприємства, але без виділення їх у натурі (на

місцевості), видача громадянам сертифікатів на земельний пай та їх реєстрація; визнано, що власники земельних паїв можуть добровільно створювати аграрні підприємства різних організаційно-правових форм, вони мають також право на продаж, дарування, обмін, заставу, передачу в спадщину цих земельних ділянок. Для громадян, зайнятих у соціальній сфері на селі, передбачалася передача землі у приватну власність або у користування із земель резервного фонду. Проте процес паювання земель здійснювався надто складно, селяни не отримували земельні ділянки у натурі, що гальмувало ринкові процеси у сільському господарстві.

Третій етап становлення інституту приватної власності на землю починається з 1999 року. З метою активізації процесу реорганізації земельних відносин приймається Указ Президента України від 03.12.1999 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки» [11]. Цим указом встановлено обмежений термін перетворення колективних сільськогосподарських підприємств у суб'єктів господарювання, заснованих на приватній власності, визначено порядок отримання землі у приватну власність, врегульовано оренду земельних паїв з виплатою орендної плати в натуральній або грошовій формі. У Земельному кодексі України від 25.10.2001 р. остаточно визначається структура відносин власності на землю, яка може перебувати у приватній, комунальній та державній власності [12, ст. 78], але вводиться мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, якій відтоді постійно продовжується. При цьому треба підкреслити, що у відповідних законодавчих актах [13, 14] проголошується необхідність проведення земельної реформи та формування ринку землі. У Державній цільовій програмі розвитку українського села на період до 2015 року перелічуються основні завдання щодо забезпечення функціонування ринку землі та урегулювання земельних відносин: удосконалення державного земельного кадастру, землевпорядкування сільських територій, охорона та підвищення родючості ґрунтів, удосконалення системи моніторингу земель, розвиток меліорації земель, формування ринку земель, забезпечення виконання вимог законодавства щодо дотримання порядку виділення земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) тощо [13]. У Стратегія сталого розвитку «Україна – 2020» [14] земельна реформа визначається серед першочергових пріоритетів розвитку України. З метою продовження земельної реформи в Україні розробляється Концепція запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення. Результатом має стати розробка та подання до 1 липня 2017 року на розгляд Верховної Ради України проекту Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [15].

Але серед науковців немає єдиної точки зору щодо відкриття ринку землі в Україні. Розповсюдженою є думка, що включення землі у ринковий обіг призведе до суттєвого падіння цін на цей ресурс, обезземелення більшості селян, руйнування існуючих господарств [2, с. 33]. Запобігти цим негативним наслідкам, з нашої точки зору, може впровадження наступних заходів: розроб-

ка механізму визначення мінімальної ціни землі на основі розрахунку сучасної дисконтованої цінності потоку доходів від орендної плати за певний період часу; встановлення у законодавстві пріоритетності купівлі землі фермерськими господарствами; відродження діяльності державного Земельного банку, який буде проводити операції щодо обороту земель сільськогосподарського призначення та надавати за рахунок власних коштів пільгові кредити на купівлю землі невеликими господарствами.

Зміст права власності визначається в межах прав володіння, користування та розпорядження майном. Проблема користування та розпорядження землею в Україні зараз вирішується – майже 7 млн. осіб отримали земельні сертифікати. Власники землі самостійно визначають, яким чином використовувати її – у приватному або фермерському господарстві, сільськогосподарському кооперативі, господарському товаристві або здавати в оренду. Однак, володіння землею її власниками поки що обмежено заборонаю купівлі – продажу землі, що активізувало тінювий ринок землі. Через механізм переведення земель сільськогосподарського призначення у інші категорії земель їхні власники, особливо у приміській місцевості, здійснюють продаж земель. Довгострокова оренда землі також створює можливість для тінювих схем продажу землі. Все це призводить до звуження можливостей довгострокового кредитування аграрного виробництва, зменшує джерела фінансових ресурсів для інвестиційної діяльності, сприяє загостренню соціальної напруги у сільській місцевості, оскільки власники земельних паїв не отримують суттєвих доходів від землі та не мають можливості вільно розпоряджатися власністю. Разом з тим, кількість пайовиків за останні роки зменшилася приблизно на 1 млн. осіб. Отже, селяни, які не які не отримали у процесі приватизації в Україні майже нічого, навіть не прийняли участі у приватизації житла, яке знаходилося у державній власності за радянських часів, залишилися без реальної власності.

У зв'язку з цим виникає низка проблем. Перш за все, гальмування створення ринку землі свідчить про те, що інститут приватної власності на землю не отримує відповідної форми реалізації. Ринок землі можна визначити як сукупність економічних відносин з приводу купівлі-продажу земельних ділянок. Суб'єктами цього ринку виступає держава та приватні особи як власники ресурсу, а об'єктами – земельні ділянки сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення. Значна частка земель несільськогосподарського призначення – землі житлової та громадської забудови, гаражного будівництва та сін. – виступають як об'єкти купівлі-продажу. Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення сучасним законодавством в Україні заблоковано, а тому він не виконує такі важливі функції: визначення реальної вартості земельних ділянок; стимулювання ефективного використання землі; регулювання процесів розподілу земельних ресурсів на макро- та мікрорівні відповідно до змін попиту та пропозиції; забезпечення мобільності використання землі як фактора виробництва, що пов'язана зі зміною структури виробництва та можливістю альтернативного ви-

користання ресурсів; санації, тобто очищення через конкуренцію економічного середовища від не-ефективних господарств; інформування суб'єктів ринку про ціни, стан попиту та пропозиції.

Друга проблема пов'язана з можливостями залучення кредитних ресурсів в аграрну економіку. Кризове становище в банківській системі України особливо позначається на можливостях кредитування аграрного сектору економіки. Розвиток банківського кредитування сільського господарства, окрім загальної макроекономічної ситуації в країні, стримують ряд факторів. Зокрема, високі відсоткові ставки, відсутність ліквідної застави, відсутність надійного позичальника та гарантій повернення кредиту, високий рівень витрат банків із надання послуг. За даними Національного банку України, станом на 01.12.2015 р. кредити, надані підприємствам АПК склали близько 115,5 млрд. грн. Бюджетні кошти дозволили здешифувати кредити загальним обсягом 7,8 млрд. грн. для 3600 малих та середніх виробників. Однак спостерігається зменшення фінансової підтримки аграрного виробництва за рахунок бюджету. У 2015 р. держава профінансувала здешевлення кредитів у сумі 290,64 млн. грн. із запланованих 300 млн. грн., а станом 07.10.2016 р. тільки 131,4 млн. грн. із запланованих 300 млн. грн. [16, 17]. На 2017 р. знову заплановано здешевлення кредитів у сумі 300 млн. грн., кредити фермерам – лише 65 млн. грн. [15]. Потреба в запозичених коштах для сільського господарства в Україні складає 100 млрд. грн. на рік [18].

В той самий час сільськогосподарські угоддя при певних умовах можуть бути значним фінансовим ресурсом: розрахунки фахівців показують, що обсяг іпотечних кредитів в Україні під заставу землі може скласти 4,9–8,2 млрд. грн. [19, с. 55]. Отже, значної уваги потребує проблема розвитку довгострокового кредитування аграрного виробництва, основою якого виступає іпотека. Більш як 70% усіх кредитів, що надаються фермерам західних країн, є іпотечними. Переваги іпотеки полягають у тому, що при цьому виді кредитування нерухомість, що закладається, не передається до кредитора, а зали-

шається у боржника. В умовах значного зносу основних фондів сільськогосподарських підприємств та їх знецінення виявляється, що основною формою іпотеки в аграрному секторі економіки може бути кредитування під заставу землі.

Відсутність ринку землі актуалізувала проблеми оренди землі. Оренда землі – це здійснювана згідно з укладеною угодою її передача у тимчасове користування. Значна частка земельних паїв їх власниками надається в оренду, оскільки іншої можливості для розпорядження ними не існує. Станом на 01.07.2015 р. в Україні укладено 7671,5 тис. договорів оренди сільськогосподарських земель приватної форми власності (паїв) загальною площею 16597 тис. га (50% від земель приватної власності), середній розмір ділянки в оренді складає 3,6 га [20, с. 41]. Певні сподівання були пов'язані з можливостями отримання кредитів під заставу права оренди землі. Однак, неможливість визначити реальну вартість такої застави, низька її ліквідність, відсутність нормативної бази для розрахунків коефіцієнта ліквідності права оренди землі виключили цей нематеріальний актив із системи банківського кредитування.

**Висновки і пропозиції.** В Україні накопичений значний досвід проведення земельної реформи як важливої складової ринкових перетворень. Проте, дія мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення гальмує розвиток аграрної економіки. Запровадження реального ринку земель сільськогосподарського призначення сприятиме розвитку конкуренції та підприємництва в сільськогосподарському виробництві, створенню умов для формування ефективного власника, забезпеченню соціальної справедливості на селі. В умовах нестачі бюджетних ресурсів та кризи банківської системи становлення іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення створює реальні можливості для розвитку довгострокового кредитування на оновлення матеріально-технічної бази аграрного виробництва. Тому відміна мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення є необхідною умовою прискорення розвитку агропромислового комплексу України.

## Список літератури:

1. Кириленко І.Г. Актуальні проблеми земельного ринку в Україні / І.Г. Кириленко, В.П. Кравчук // Економіка АПК. – 2012. – № 5. – С. 25–29.
2. Лупенко Ю.О. Результати і проблеми реформування сільського господарства України / Ю.О. Лупенко, П.Т. Саблук, В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2014. – № 7. – С. 26–38.
3. Мартинюк М.П. Теоретичні засади регулювання земельних відносин в Україні / М.П. Мартинюк // Економіка АПК. – 2016. – № 7. – С. 10–15.
4. Месель-Веселяк В.Я. Стратегічні напрямки розвитку аграрного сектору економіки України / В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2016. – № 6. – С. 37.
5. Костюк В.А. Іпотечне кредитування із заставою земельних ділянок сільськогосподарського призначення: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08 – «Гроші, фінанси і кредит» / В.А. Костюк. – Львів, 2008. – 20 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.disslib.org/ipotechnic-kredytuvannja-iz-zastavoju-zemel-silskohospodarskoho-pryznachennja.html>
6. Ісаян А.М. Банківське кредитування підприємств АПК в умовах невизначеності: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08 / А.М. Ісаян; Держ. ВНЗ «Ун-т банк. справи». – Київ, 2016. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ubs.edu.ua/images/2016/PDF/2016/6.pdf>
7. Ткач А.А. Інституціональна економіка. Нова інституціональна економічна теорія. Навчальний посібник / А.А. Ткач – К.: Центр учбової літератури, 2007. – 304 с.
8. Закон України від 30.01.1992 № 2073-ХІІ «Про форми власності на землю» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2073-12>
9. Указ Президента України від 10.11.1994 р. № 666/94 «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/94>

10. Указ Президента України від 08.08.1995 р. № 721/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/720/95>
11. Указ Президента України від 03.12.1999 р. № 1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1529/99>
12. Земельний кодекс України № 2768 від 25.10.2001 р. / у ред. від 01.01.2017 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
13. Державна цільова програма розвитку українського села на період до 2015 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1158-2007-%D0%BF>
14. Указ Президента України «Про Стратегію сталого розвитку «Україна – 2020» № 5/2015 від 12.01.2015 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5/2015>
15. Схвалено виконання Плану пріоритетних дій у 2016 році від Мінагрополітики [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minagro.gov.ua/node/23416>
16. Стан кредитування АПК у 2015 році [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minagro.gov.ua/node/17529>
17. Стан фінансування АПК у 2016 році [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minagro.gov.ua/node/18701>
18. Розпорядження Кабінету міністрів України від 30.12. 2015 р. № 1437-р «Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kmu.gov.ua/control/uk/cardnpd?docid=248907971>
19. Сомик А.В. Банківське кредитування сільськогосподарських товаровиробників: сучасний стан і проблеми розвитку / А.В. Сомик // Економіка АПК. – 2005. – № 9. – С. 52–58.
20. Щорічник «Моніторинг земельних відносин в Україні. 2014–2015» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2016/03/>

#### **Карпова І.В.**

Харьковский учебно-научный институт

Государственного высшего учебного заведения «Университет банковского дела»

## **РЫНОК ЗЕМЛИ В УКРАИНЕ КАК ФАКТОР РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ АГРАРНОГО СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ**

#### **Аннотация**

В статье исследовано развитие земельных отношений в Украине за 1991–2016 годы. Проанализована нормативно-правовая база проведения земельной реформы. Обоснована необходимость отмены моратория на куплю-продажу земли сельскохозяйственного назначения. Исследовано состояние кредитования аграрного производства. Определено, что развитие аграрного производства в Украине невозможно без внедрения ипотечного кредитования под заставу земель сельскохозяйственного назначения. Предложены меры по внедрению рынка земли в Украине.

**Ключевые слова:** аграрный сектор экономики, земельная реформа, формы собственности на землю, рынок земли, аренда земли, кредит, ипотечный кредит.

#### **Карпова І.В.**

Kharkiv Educational-Scientific Institute

of SHEI «University of Banking»

## **LAND MARKET IN UKRAINE AS A FACTOR OF AGRICULTURAL SECTOR MORTGAGE DEVELOPMENT**

#### **Summary**

The article studies the development of land relations in Ukraine during 1991–2016. Legal and regulatory frameworks of land reform realization have been analyzed. The necessity of canceling the moratorium on the purchase and sale of agricultural land has been justified. The state of crediting of agricultural production has been investigated. It is determined that the development of agricultural production in Ukraine is impossible without the introduction of mortgage lending under the outpost of agricultural land. The measures on implementation land market in Ukraine are suggested.

**Keywords:** agricultural industry, land reform, land ownership forms, land market, land lease, credit, mortgage credit.