

*Здобувач кафедри банківського менеджменту та обліку
Тернопільського національного економічного університету
викладач кафедри фінансів та банківської справи
Чортківського інституту підприємництва і бізнесу*

ПРОБЛЕМИ ІПОТЕКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Організація ринку землі є одним із головних напрямів формування кредитних відносин. В Україні склалася парадоксальна ситуація на ринку землі. У своєму відданні українське селянство має великі земельні ресурси, але у заставних чи іпотечних операціях не може їх використати, тобто виробничий потенціал землі не використовується.

Землі сільськогосподарського призначення в Україні мають дуже високу якість, особливо якщо цю площу розрахувати на душу населення, то будемо бачити приблизний експортний потенціал країни.

За трьох основних умов можливий успішний розвиток сільськогосподарського виробництва: наявності приватної власності на землекористування, розвитку іпотечного кредитування під заставу земельних ділянок, функціонування земельного ринку.

Щоб усі без винятку засоби виробництва були товаром вимагає повноцінна ринкова економіка. Дана думка знайшла обґрунтування не тільки в класичній економічній теорії, а й в історичному досвіді використання українських земель в часи вільного підприємництва.

На сучасному етапі розвитку в Україні немає ринку землі, а одже й немає достатніх умов для становлення іпотечної системи. В Україні система сільськогосподарського іпотечного кредиту починає лише формуватися. Перспективи його розвитку залежать від низки чинників, передусім від фінансової стабільності економіки.

Земельна реформа лежить в основі економічних перетворень, носієм аграрних відносин при якій став землевласник-товаровиробник.

Важливий вплив на розробку аграрної політики та розвиток сільського господарства має ціна на землю. Необхідними умовами в управлінні процесами окремого сільськогосподарського підприємства на мікрорівні та розробка відповідних політичних заходів, розвиток сільського господарства на макроекономічному рівні не можливе без визначення ціни на землю.

На нашу думку, в Україні у разі відміни мораторію на купівлю-продаж земель ціна на землю сільськогосподарського призначення з трьох причин буде доволі низькою. По-перше, через низьку ефективність роботи сільськогосподарських підприємств, дуже низьку прибутковість сільського господарства. По-друге, через неконкурентність українського ринку землі, тобто попит на ринку землі буде з боку багатих українців, тому що більшість власників землі в Україні є бідними людьми. Тому існує небезпека того, що вільний ринок землі призведе до швидкої концентрації земельних ділянок, закуплених за низькими цінами невеликою групою осіб. Хоча немає нічого поганого в концентрації земельних ресурсів, оскільки малі сільськогосподарські підприємства менш ефективні порівняно з великими. По-третє, селяни України ще не усвідомлюють значення земельної власності і можуть свої землі продати за безцінь.

Прийнятний рівень ціни можна досягти двома шляхами. Перший – запровадженням державної інституції, яка б у випадку неспроможності позичальника виконати свої зобов'язання викупувала б у банку заставу за номінальною вартістю. Другий – ціна б формувалася шляхом купівлі-продажу, тобто уведення в дію ринкового землеобороту. Оскільки б була можливість перепродажу землі на ринку банки брали б землю у заставу. Ясна річ, що існувала б пряма залежність розміру кредиту під заставу землі від її ціни.

Вдосконалення орендних відносин безпосередньо пов'язане з розвитком ринку землі. Терміни оренди землі повинні бути такими щоб, з одного боку, не порушувати інтересів орендодавців, а з іншого – не створювати перешкод для капіталовкладень у підвищення родючості ґрунтів.

Земля для більшості товаровиробників є предметом оренди, тому можливість використання цього потужного інструменту як застави виключається. Земля поки що не може слугувати предметом застави, бо в Україні ще не створено законодавчої бази для іпотечного кредитування. Хоча досить надійною заставою у банківській практиці вважається нерухомість.

Щоб стати лідером світового сільськогосподарського виробництва наша країна має достатньо ресурсів, але при цьому необхідно посилити державне втручання у відносини, пов'язані з купівлею-продажем землі. На нашу думку, замість програм субсидування слід впроваджувати програми стабілізації на випадок несподіваних обставин, що загрожуватимуть різким падінням доходів фермерів, не допустити обмежень торгівлі всередині України, адже це призводить до викривлення цін та тиску на окремих виробників.

Шляхом встановлення високих податків на короткострокове землеволодіння можна запобігти спекуляціям землями сільськогосподарського призначення, тим самим унеможлививши швидкий ринковий оборот землі.

Процес створення крупних, конкурентоздатних господарств ринкового типу блокується заборонаю вільного обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Для сільського господарства функціонуючий ринок землі є життєво важливим. Він надасть можливість сільськогосподарським підприємствам використовувати землю як заставу, адже ефективне кредитування сільгоспвиробників банками неможливе без механізму земельної іпотеки, сприятиме “руху” землі від менш ефективного до більш ефективного власника, а також надасть можливість отримання альтернативних джерел доходів окремим верствам сільського населення.

Ми підтримуємо ідею формування земельного ринку, підтримуючи вільну купівлю-продаж земельних ділянок. Необхідно закріпити такі механізми купівлі-продажу землі на рівні законодавства, які б забезпечили захист прав селян, сприяли ефективному використанню основного природного багатства України та забезпечили продовольчу безпеку держави.

Список використаних джерел

1. Долгий Л. Роль і місце іпотечного кредитування в умовах відновлення агропромислового виробництва та реальне значення ціни землі як об'єкта застави / Л. Долгий // Вісник НБУ. – 2003. – № 1. – С. 26-27.
2. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок / О. Євтух // Вісник НБУ. – 2003. – № 9. – С. 18-22.
3. Микулін О.М. Іпотечне кредитування як перспектива розвитку сільського господарства / О.М. Микулін // Агроінком. – 2005. – № 5-6. – С. 96-97.
4. Смирнов В. Менеджер по ипотечным операциям. / В Смирнов – М.: Издательский дом “Аудитор”, 2000. – 120 с.