

## МОДЕЛЬ ІНСТИТУЦІЙНОЇ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ ПІД ЗАСТАВУ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ СФОРМОВАНИХ ПЕРЕВАЖНО НА ПРАВАХ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

*Поліщук В.Г., директор ТДВ «Страхова компанія  
«АСТА-СТРАХУВАННЯ», здобувач*

*Досліджено особливості земельно-іпотечного кредитування в Україні під заставу землеволодінь сільськогосподарських підприємств сформованих переважно на правах оренди землі. Запропоновано логічно-смыслову модель функціонування системи земельно-іпотечного кредитування та визначено в ній місце просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування.*

**Ключові слова:** *сільськогосподарське землекористування, земельно-іпотечне кредитування, просторова і змістовна база.*

### **Постановка проблеми**

Земельний кодекс України (ст. 133) закріпив можливість передавати у заставу земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності, а також права на них - право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), якщо інше не передбачено законом. Згідно із законом України «Про іпотеку», іпотека земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється відповідно до цього Закону. Заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок сільсько-

господарського призначення, встановлені Земельним кодексом України, є чинними при їх іпотеці. Відповідно до статті 9 закону іпотекодавець має право володіти та користуватись предметом іпотеки відповідно до його цільового призначення, якщо інше не встановлено Законом. При користуванні предметом іпотеки іпотекодавець повинен не допускати погіршення стану предмета іпотеки та зменшення його вартості понад норми його звичайної амортизації (зносу). Іпотекодавець має право одержувати від предмета іпотеки продукцію, плоди і доходи, якщо інше не встановлено іпотечним договором. Іпотекодавець має право виключно на підставі згоди

іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі або у внесених до нього змінах чи доповненнях. Таким чином, у земельно-іпотечних відносинах відносинах важливу роль відіграє просторова і змістовна база сільськогосподарського землекористування яка включає: права на землю (в тому числі і оренди землі) та земельні поліпшення, що забезпечують підтримку родючості ґрунту й сам процес сільськогосподарського виробництва (*багаторічні насадження, внутрішньогосподарські дороги, лісозахисні смуги, замкнуті водойми, меліоративні й іригаційні споруди, протиерозійні споруди й облаштування, скважини й ін.*), є приналежністю землекористування і повинні вважатися закладеними з ним як єдине ціле (*об'єкт нерухомості*), якщо інше не передбачено договором.

### **Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій**

Перехід до ринкової моделі господарювання обумовив розширення проблематики економічних досліджень на основі комплексного вивчення процесів становлення іпотечних відносин у ринковій економіці. Одним із пріоритетних напрямів пізнання стає формування теоретичної і методологічної бази становлення і розвитку іпотечних відносин в сільському господарстві, які досліджували такі науковці, як: В.Д. Базилевич, І.С. Гуцал, С.І. Крючок, Н.П. Погорельцева та інші [2-4]. Питання формування сучасної просторової і змістовної бази землекористування земельно-іпотечного кредитування досліджувалось А.М. Третьяком, В.М. Другак, А.О. Вольською [1, 5]. Разом з тим, важливими і поки що достатньою мірою не представленими у наукових

публікаціях є аспекти економіко-екологічних засад формування сільськогосподарського землекористування як складової інституційної основи земельно-іпотечного кредитування в Україні під заставу землеволодінь сільськогосподарських підприємств сформованих переважно на правах оренди землі.

*Метою статті* є дослідження особливостей інституційної основи земельно-іпотечного кредитування в Україні під заставу землеволодінь сільськогосподарських підприємств сформованих переважно на правах оренди землі.

### **Виклад основного матеріалу**

Важливою умовою застави в сільському господарстві є те, що в цьому випадку землі сільськогосподарського призначення та права на них залишаються у володінні та користуванні в заставодавця. При заставі земель сільськогосподарського призначення така правомочність власника, як розпорядження, яке дозволяє включати майно в економічний оборот шляхом вчинення розпорядчих угод, обмежена. Таким чином, закладені земельні ділянки сільськогосподарського призначення і права на них не виключаються з обороту, а тільки обмежуються в можливості цивільного обороту. Відповідно заставу сільськогосподарського землекористування сформованого переважно на правах оренди землі, у широкому сенсі, можна розглядати як сукупність економічних, екологічних, правових та організаційних механізмів залучення довгострокових інвестиційних ресурсів підприємствами сільського господарства. Економічна сутність застави сільськогосподарського землекористування визначається економічними відносинами, що виникають з приводу викорис-

тання земель сільськогосподарського призначення переважно на правах оренди землі для залучення довгострокових інвестиційних ресурсів підприємствами сільського господарства. Економічний механізм включає в себе не тільки ефективне розпорядження інвестиційними ресурсами, отриманими сільськогосподарським підприємством, не тільки банківські послуги з надання та обслуговування кредитів під заставу земель сільськогосподарського призначення, а й залучення довгострокових інвестиційних ресурсів з фондового ринку. Економічну сутність застави земель сільськогосподарського призначення обґрунтовують такі базові функції як:

➤ формування і функціонування механізму залучення довгострокових інвестиційних ресурсів в сільське господарство;

➤ мобілізація потенціалу сільськогосподарських підприємств.

В реалізації указаних функцій одну із ключових ролей займає просторова та змістовна база сільськогосподарського землекористування яка формує його заставну вартість.

В основу формування просторової та змістовної бази сільськогосподарського землекористування в системі земельно-іпотечного кредитування у сільському господарстві повинні бути покладені такі основні принципи, що приведені на рис. 1.

Незважаючи на інтернаціональний характер інституту застави сільськогосподарського землекористування як нерухомого майна, іпотека в різних країнах має свої особливості і відмінності. Внаслідок цього в кожній країні діє

своє специфічне законодавство з регулювання відносин у даній сфері.

В основі реалізації методологічного підходу до формування сучасної просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування в системі земельно-іпотечного кредитування та створення самої системи іпотечного кредитування підприємницьких структур в сільському господарстві лежить вдосконалення іпотечного механізму, який, на думку Є.В. Сергацевої, включає три основних компоненти:

- правову базу;
- організаційну систему;
- економічну систему [7 с. 163].

Організаційна система включає в себе інституційну і інфраструктурну підсистему. В інституційну підсистему, крім законодавства, входять органи земельних ресурсів, що здійснюють ведення державного земельного кадастру та установи юстиції з державної реєстрації прав нерухоме майно і угод з ним, землевпорядні підприємства які надають послуги із землеустрою щодо формування просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування, нотаріат, банки та інші фінансово-кредитні установи, земельно-оціночні та ріелторські інститути, страхові компанії, податкові органи. Інфраструктурна підсистема забезпечує взаємодію суб'єктів іпотечного механізму [8, с. 4]. Вона включає системи державного земельного кадастру, державної реєстрації прав на нерухоме майно, землеустрою, оцінки землі та іншого нерухомого майна, земельно-інформаційну систему про просторову і змістовну базу сільськогосподарського землекористування тощо.

Економічна система - це сукупність фінансово-економічних важелів, інструментів, способів і стимулів для регулювання іпотечних відносин. Основними цілями системи земельно-іпотечного кредитування підприємницьких структур аграрного сектора економіки є:

➤ створення цілісної системи кредитування під заставу землекорис-

тування як цілісного об'єкту нерухомості, яка забезпечує реалізацію на земельно-іпотечному ринку нових банківських та фінансових продуктів і послуг;

➤ підвищення рівня кредитоспроможності сільськогосподарських товаровиробників за рахунок поетапного розвитку земельно-іпотечного ринку.



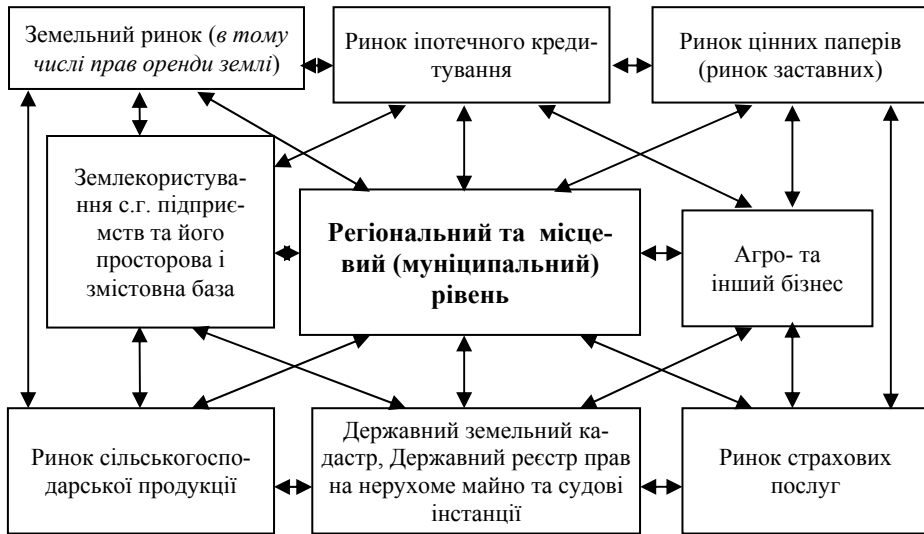
**Рис. 1. Основні принципи формування просторової та змістовної бази сільськогосподарського землекористування в системі з земельно-іпотечного кредитування**

Використовуючи пропозиції щодо моделі функціонування принципів

системи земельно-іпотечного кредитування [9, с. 12] та враховуючи осо-

близості системи земельно-іпотечного кредитування на рис. 2 наведено логічно-сміслову модель функціонування системи земельно-

іпотечного кредитування та формування в ній просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування.



**Рис. 2. Логічно-смістова модель функціонування системи земельно-іпотечного кредитування та формування в ній просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування**

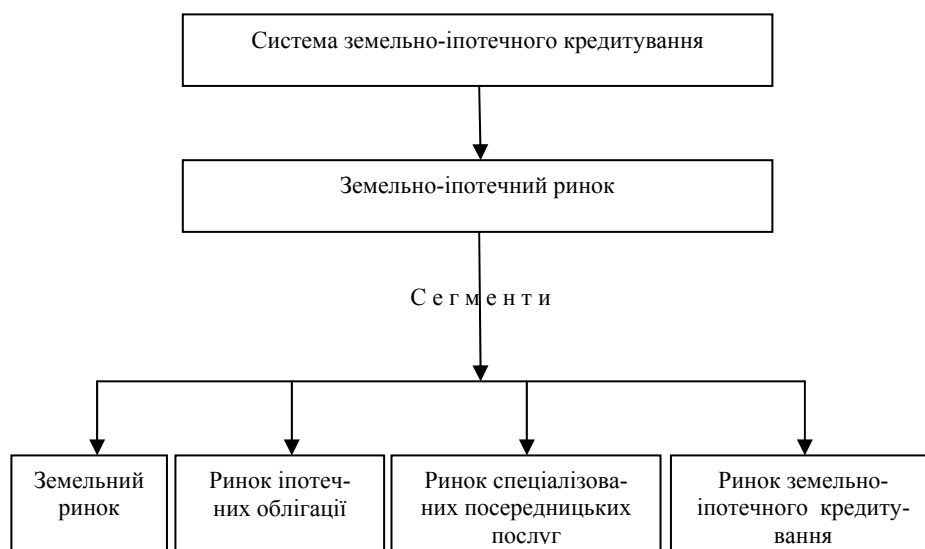
Основою для розвитку системи земельно-іпотечного кредитування є земельно-іпотечний ринок, який базується на чотирьох взаємопов'язаних сегментах:

- ❖ земельному ринку, який взаємозв'язаний із просторовою і змістовною базою землекористування і залежний від неї;
- ❖ ринку земельно-іпотечного кредитування;
- ❖ ринку іпотечних облігацій;
- ❖ ринку спеціалізованих посередницьких послуг [10, с. 60].

Всі вони взаємопов'язані між собою, розвиток одного з них є умовою розвитку іншого (рис. 3). В Україні всі ці сегменти знаходяться або в початковій стадії розвитку, або в зародковому стані.

Земельний ринок є засобом перерозподілу прав на землю та іншу нерухомість економічними методами на основі конкурентного попиту та пропозиції між власниками. Він забезпечує:

- передачу прав на земельні ділянки чи землекористування в цілому від однієї особи іншій;
- встановлення рівноважних цін на об'єкти земельної та іншої майнової власності в різних регіонах;
- зв'язок між суб'єктами сільськогосподарського землекористування як власниками чи володільцями нерухомості та покупцями за допомогою економічної мотивації;
- розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель та суб'єктами ринку.



**Рис. 3. Логічно-смыслову схему земельно-іпотечного ринку як основи формування просторової та змістовної бази для розвитку системи земельно-іпотечного кредитування суб'єктів підприємництва**

В даний час операції із землеволодінням сільськогосподарських підприємств як об'єктами нерухомості містять багато юридичних формальностей, вимагають документального оформлення та державної реєстрації прав власності. Такі операції вимагають порівняно великих інвестицій, тому розвиток земельного ринку залежить від можливостей позикового фінансування, зокрема, від вартості залучення кредитів на поліпшення землі. Земельний ринок відрізняється високим ступенем державного регулювання законодавчими нормами і обов'язковим здійсненням землеустрою щодо зонування земель за типами землекористування.

### **Висновки**

Економічні засади формування сільськогосподарського землекористування як складової інституційної

основи земельно-іпотечного кредитування в Україні під заставу землеволодінь сільськогосподарських підприємств сформованих переважно на правах оренди землі включають: запропоновані принципи формування просторової та змістовної бази сільськогосподарського землекористування в системі земельно-іпотечного кредитування; правову базу, організаційну та економічну системи; логічно-смыслову модель функціонування системи земельно-іпотечного кредитування та формування в ній просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування.

### **Список літератури**

1. Другак В.М., Поліщук В.Г. Економічна сутність земельної іпотеки на засадах ринку права оренди землі. // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. - 2014. - № 1-2. - С. 31-39.

2. *Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П.* Іпотечний ринок. – К. : Знання, 2008. – 717 с.

3. *Гуцал І.С.* Функціонування кредитного механізму в Україні в перехідний до ринку період. – Тернопіль : Збруч, 2000. – 180 с.

4. *Крючок С.І.* Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. – К. : Урожай, 2003. – 220 с.

5. *Третяк А.М., Другак В.М., Вольська А.О.* Концептуальні засади іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення і їх землеустрою. // Економіст. - 2013. - № 8. - С. 31-40.

6. *Третяк А.М.* Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування: монографія / А.М. Третяк. – Херсон : ФОП Грінь Д.С., 2012. – 440 с.

7. *Коробейников М.М.* Финансово-кредитный механизм АПК. – М. : Тес, 2000. – 252 с.

8. *Павлодский Е.В.* Залог недвижимости // Хозяйство и право. – 2000. – № 4. – С. 3–16.

9. *Янбых Р.С.* Оценка деятельности кредитных кооперативов в аспекте программы сельской кредитной кооперации в России // Аграрная реформа. Экономика и право. – 2003. – № 4. – С. 8–13.

10. *Ларионова И.В.* Проблемы развития системы земельно-ипотечного кредито-

вания в России // Деньги и кредит. – 2008. – № 8. – С. 59–67.

---

\*\*\*

*Исследованы особенности земельно-ипотечного кредитования в Украине под залог землевладений сельскохозяйственных предприятий сформированных преимущественно на правах аренды земли. Предложено логично-смысловую модель функционирования системы земельно-ипотечного кредитования и определены в ней место пространственной и содержательной базы сельскохозяйственного землепользования.*

**Ключевые слова:** *сельскохозяйственное землепользование, земельно-ипотечное кредитование, пространственная и содержательная база.*

\*\*\*

*The features of the land and mortgage lending in Ukraine secured on land ownership of agricultural enterprises formed mostly as lease of land are investigated. A logical-semantic model of the system functioning of land mortgage are suggested and the place of spatial and substantial base of agricultural land are defined in it.*

**Keywords:** *agricultural land use, mortgage lending, spatial and substantial base*

---