

# Методичні підходи щодо запровадження застави права оренди землі

## Methodical approaches to the introduction of a pledge of the right to lease land

А.Є. ДАНКЕВИЧ, аспірант\*

Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки"

*В статті висвітлено можливість запровадження застави права оренди земель сільськогосподарського призначення для одержання середньо - та довгострокових кредитів. Розкрито сутність даного поняття. Обґрунтовано механізм взаємовідносин між суб'єктами угоди. Обумовлено шляхи одержання, супроводу й повернення кредиту. Вказано на необхідність прийняття відповідної законодавчої бази.*

У результаті здійснення земельної реформи у сільському господарстві створені нові агроформування ринкового типу. Подальший їх розвиток потребує значних фінансових витрат у вигляді довготермінових банківських кредитів для розширення, оновлення і модернізації виробництва. Дослідження показують, що одним із шляхів одержання таких кредитів може бути застава землі. Виходячи з того, що переважна більшість цих підприємств є орендарями землі, то для одержання кредитних ресурсів необхідно законодавчо врегулювати і розробити механізм застави права оренди.

Можливість здійснення громадянами та юридичними особами заставних операцій із земельними ділянками, які належать їм на праві власності, передбачена чинним Земельним кодексом України (ст. 133).<sup>1</sup> Однак вони не можуть бути використані як застава, оскільки не існує відповідної законодавчої бази, розроблених механізмів та інститутів для регулювання використання її у таких цілях. Крім того, основними перешкодами на шляху застави права оренди є домінування короткострокової оренди, відсутність відповідної інфраструктури (земельних (іпотечних) банків) і системи реєстрації прав на земельні ділянки, велика кількість землевласників, що утруднює прийняття узгодженого рішення, обмеження на оборот землі як товару, збитковість більшості сільськогосподарських підприємств.

---

\*Науковий керівник - М.М. Федоров доктор економічних наук, професор, заслужений діяч науки і техніки України.

<sup>1</sup> Земельний кодекс України: правова основа управління земельними ресурсами / За ред. В.В. Горлачука. - Львів: НВФ "Українські технології", 2001. - 88 с.

Питанням іпотеки землі присвячені праці видатних вчених, таких як П.І. Гайдуцький, П.Т. Саблук, М.М. Федоров, С.І. Кручок та інших. Однак нині немає розробленого механізму застави права оренди землі.

Застава права оренди земельних ділянок - один із видів іпотеки, при якому об'єктом застави виступає право оренди, яке належить орендарю згідно з договором оренди земельної ділянки.

Заставаодавець (орендар) - юридична особа, якій на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Заставоутримувач - кредитні установи, засновані відповідно до чинного законодавства України, та юридичні або фізичні особи, які можуть бути орендарями земельних ділянок.

Орендар може передати у заставу право на оренду земельної ділянки тільки за згодою власника і на термін, що не перевищує строку оренди. При цьому він зберігає право користування земельною ділянкою (орендні права) на весь термін дії заставних відносин у межах терміну оренди. Не допускається передача у заставу права оренди земель сільськогосподарського призначення з метою одержання коштів для виконання боргових зобов'язань.

Застава права оренди має стати ключовою ланкою у тріаді "власник-орендар-банк", яка буде гарантом повернення кредиту і забезпечить збільшення прибутків суб'єктів цієї угоди, а також дозволить орендарям одержати середньо- та довгострокові кредити, а власникам землі - навіть у випадку неповернення кредиту – зберегти об'єкт власності.

Державний земельний (іпотечний) банк регулює іпотечні операції, здійснює іпотечне кредитування, випуск іпотечних облігацій, проводить контроль за рухом земель і цільовим використанням коштів, займається інформаційно-дорадчою та консультативною роботою. Він може бути створений у вигляді акціонерного товариства з розгалуженою мережею регіональних відділень.

Іпотечні банки - це ті, що спеціалізуються на видачі довгострокових позичок під заставу нерухомості (землі)<sup>1</sup>. Їх ресурсами є власні накопичення й іпотечні облігації - вид довгострокових цінних паперів, які випускаються під забезпечення нерухомим майном і приносять твердий (визначений) процент<sup>2</sup>.

На даному етапі, у зв'язку із відсутністю розвиненої інфраструктури іпотечного ринку, основну роль щодо забезпечення кредитними ресурсами заставних операцій із землею могли б взяти на себе комерційні банки та небанківські фінансово-кредитні установи, а Державний земельний (іпотечний) банк має компенсувати їм відсоткові ставки.

З метою захисту своїх прав та інтересів у питаннях оптимізації умов орендних угод, боротьби за вищу орендну плату, своєчасність і правильність її нарахування та виплати, відстоювання своїх прав у суді власники можуть об'єднуватись у спілки які стануть їх представницьким органом та засобом громадського контролю за цільовим використанням їх власності.

Для залучення додаткових коштів необхідно створити умови для ефективного використання заощаджень населення. В обслуговування Державного земельного (іпотечного) банку на перших етапах могли б бути передані кошти Державної митної служби та Пенсійного фонду України.

Основними документами при заставі права оренди є договори: оренди, кредитний, застави права оренди землі, страхування (на вимогу банку).

При укладенні договору оренди орендар обумовлює з власниками земельних ділянок (орендодавцями) можливість застави права оренди землі за умови збереження їх прав власності та дотримання договірних зобов'язань при переході права оренди до іншого орендаря.

Кредитний підрозділ банку при отриманні заявки на кредит оцінює фінансовий стан позичальника та встановлює умови кредитування. Вартість права оренди земельної ділянки (заставна ціна), яка є предметом застави, визначається за згодою сторін. На нашу думку, на перших етапах це має бути

---

<sup>1</sup> Банківська енциклопедія / За ред. А.М. Мороза. - К.: фірма "Віпол" - 1993. – С. 122.

<sup>2</sup> Алексеєнко Л.М., Олексієнко В.М., Юркевич А.І. Економічний словник: банківська справа, фондовий ринок (українсько-англійсько-російський тлумачний словник). - К.: Видавничий будинок "Максимум"; Тернопіль: "Економічна думка", 2000. - С. 96.

середній прибуток, який можна одержати на ній, а в подальшому - величина орендної плати, перевищення величини забезпечення кредитного зобов'язання над розміром кредиту повинно бути в межах 50 %, відсоткова ставка має бути на рівні 10%.

Надання кредиту оформлюють шляхом укладення кредитного договору, який визначає взаємні зобов'язання та відповідальність сторін. Істотними його умовами має бути: вид і сума кредиту; строк кредитування; цільове використання кредитних ресурсів; порядок надання і погашення коштів, нарахування і сплати відсотків. Зміни й доповнення до договору оформлюють додатковою угодою<sup>1</sup>.

Кредитні кошти за кредитним договором надаються банком, після оформлення договору застави права оренди та внесення інформації про заставу нерухомості до реєстру застави нерухомого майна в Державному реєстрі іпотек та оформлення договору страхування застави.

Договір застави права оренди земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. В ньому доцільно передбачити: план (схему), місце розташування, склад земельних угідь, якісний стан, цільове призначення й розмір земельної ділянки, будівлі та споруди, розташовані на ній; права осіб на цю земельну ділянку (права співвласників, про сервітути тощо), ціна у гривнях права оренди земельної ділянки (заставна ціна), суть, розмір і термін виконання зобов'язань; сторону, яка несе ризик випадкового пошкодження земельної ділянки; термін оренди.

Істотними умовами кредитування є:

надання коштів повинно носити цільовий характер і сприяти відтворенню виробництва;

кредит надається на термін, визначений договором оренди, причому в перший рік основний борг і відсотки по ньому не вилучаються;

заставадавець має право споруджувати будівлі або розпоряджатися

<sup>1</sup>Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. - К.: Урожай, 2003. - 208 с.

наявними на земельній ділянці спорудами, якщо інше не передбачено договором;

кредит повинен видаватися на загальних умовах платності, строковості, поворотності й забезпеченості, а також за умови здійснення контролю за використанням кредитних коштів і правових гарантій рівноправних відносин між учасниками угоди.

Для захисту прав орендарів та орендодавців доцільно, щоб у договорі застави права оренди були враховані наступні умови:

право оренди земельної ділянки може перейти до заставоутримувача тільки після закінчення сезону сільськогосподарських робіт і продажу



### Механізм застави права оренди землі

продукції, але при цьому не повинні порушуватися права власників земельних ділянок, а саме в будь-якому випадку вони повинні одержувати гарантовану орендну плату і зберігати право власності на земельну ділянку;

стягнення не може бути звернене на заставлене право, якщо заставодавець не виконав своє зобов'язання внаслідок обставин, що не залежать від його діяльності (стихійні лиха, посуха, сарана і т.п.). У таких випадках суд може прийняти рішення про відстрочку зобов'язання;

якщо заставадавець частково виконав свої зобов'язання по заставі, стягнення здійснюється на частину земельної ділянки, пропорційну невиконаному зобов'язанню;

реалізація права оренди заставленої земельної ділянки на торгах здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства;

передача права оренди земельної ділянки новому орендарю здійснюється або до початку весняно-польових робіт або по закінченні сільськогосподарського року.

Супровід кредиту проводиться на комплексній основі. Основними його учасниками є кредитні підрозділи і підрозділи супроводження заставаутримувача та державного іпотечного банку, а також спілка власників.

Працівник кредитного підрозділу здійснює контроль виконання позичальником умов кредитного договору та договору застави. При цьому банк протягом усього строку кредитування підтримує ділові стосунки з позичальником, перевіряє його фінансовий стан і стан цільового використання земельної ділянки, у разі необхідності - проводить переоцінку застави<sup>1</sup>. Служба безпеки банку здійснює перевірку порушення справ про банкрутство чи кримінальних справ проти позичальників. Спілка власників має слідкувати за виконанням орендарем взятих зобов'язань і підтримувати контакти із відділом супроводу, сприяти налагодженню громадського контролю за ефективним використанням землі через тісну співпрацю між власниками, органами місцевого самоврядування та орендарями.

У разі непогашення кредитної заборгованості у строк, можливі такі наслідки: право оренди земельної ділянки виставляється на аукціон; право оренди повертається до орендаря на нових умовах. Цей варіант є найбільш прийнятним. Він реалізується шляхом укладення відповідної угоди між банком як кредитором і боржником або між банком і третьою особою без участі боржника у випадку укладення договорів поруки або уступки права вимоги. Підставою для проведення реструктуризації боргу є лист-заява позичальника з техніко-економічним обґрунтуванням можливості повернення заборгованості за

---

<sup>1</sup> Ковальчук А.Т. Банківський кредит: правові засади повернення. - К.: Т-во "Знання", КОО, 2001. - С 153.

умови реструктуризації.

Залежно від механізму погашення заборгованості реструктуризація може проводитися шляхом: подовження строку користування кредитом з можливим зниженням відсоткової ставки та встановленням графіка погашення заборгованості; надання нового кредиту в погашення заборгованості за чинним кредитним договором (рефінансування); відступлення права вимоги; переведення боргу; заміна заборгованості за кредитом на вексельні зобов'язання третіх осіб; викуп банком ліквідних активів позичальника для власного використання або з наступною передачею у фінансовий лізинг.

Як показали дослідження у Житомирській області лише 62 господарства або 7,4% від загального їх числа уклали договори оренди терміном на шість та більше років і вони є потенційними претендентами на отримання кредитів за даною схемою. Детальний аналіз діяльності таких господарств у Попільнянському та Брусилівському районах області дозволив виділити їх загальні риси (групи з терміном оренди понад 6 років). Як правило, це великі підприємства із площею понад 2 тис. га, які є платоспроможними господарниками й мають найкращі показники господарської діяльності. У них довгострокова оренда та високий рівень орендної плати (табл.), вони з року в рік збільшують площі орендованих земель, покращують ефективність їх використання, створюють нові робочі місця. Так, прибуток з 1 га в таких підприємств становить 397 і 477,5 грн. при сумарній орендній платі за земельний пай 401 і 230 грн. Середня площа орендованих земель 3146 та 3529 га. За умови, що перевищення величини забезпечення кредитного зобов'язання над розміром кредиту повинно складати 50 %, для одержання кредиту в розмірі 200 тис. грн необхідно закласти 1000 га  $[(0,397/2)*1000 = 198,5]$ . Максимальна сума кредиту, яку зможуть одержати досліджувані групи господарств, становить:  $(0,397/2)*3146 = 624,5$  та  $(0,477/2)*3529,0 = 841,7$  тис. грн.

Показники економічної діяльності підприємств Житомирської області  
залежно від терміну оренди (у середньому за 2001-2003 рр.)\*

Показники	Попільнянський район			Брусилівський район		
	Термін оренди, років					
	1-3	4-5	понад 6	1-3	4-5	понад 6
Кількість підприємств	22	42	20	33	33	3
Орендна плата - всього, грн.	452,0	402,0	401,0	167,0	229,0	230,0
Площа орендованих земель, га	<b>1586,0</b>	<b>1437,0</b>	<b>3146,0</b>	<b>969,0</b>	<b>1250,0</b>	<b>3529,0</b>
Грошова оцінка по групі, грн.	9073,9	8842,3	9469,1	5338,3	4808,0	5508,0
Орендна плата за 1 га, грн.	96,5	101,2	103,0	42,0	39,0	48,0
Виплата орендної плати від грошової оцінки, %	1,05	1,13	1,05	0,80	0,82	0,88
Виплата орендної плати усього, %	59,0	58,0	79,0	60,0	60,0	100,0
Розмір паю, га	4,9	4,1	4,0	4,2	5,9	4,8
Прибуток на 1 га, грн.	-76,0	32,0	397,0	-74,0	-34,3	477,5
Рентабельність, %	-16,1	-7,6	8,4	-11,1	-18,0	36,1
Середньомісячна оплата праці, грн.	170,0	197,0	282,0	100,0	159,0	194,0
Валова продукція у порівнянних цінах 2000 р.на 100 га с. – г. угідь, тис. грн.	86,0	117,0	167,0	43,0	68,0	133,0
Урожайність зернових, ц/га	24,0	27,0	37,0	15,0	22,0	31,0
Собівартість 1 ц зернових, грн.	26,0	25,0	25,0	29,0	36,0	13,0
Удій молока від корови, кг	1614,0	1631,0	3716,0	1023,0	2215,0	3796,0

\* За даними річних звітів

Результати досліджень свідчать про те, що якраз підприємства з тривалим строком оренди могли б бути дослідиим полем для відпрацювання механізму застави права оренди землі на практиці. Для цього необхідно: внести доповнення до Земельного кодексу та Закону України "Про оренду землі" щодо застави права їх оренди; у договорі оренди передбачити механізми застави та уступки права оренди земельних часток (паїв) і земельних ділянок для одержання кредитів; створити повноцінний ринок землі, чітку, прозору й ефективну систему державної реєстрації прав на нерухоме майно, правові та економічні передумови для повноцінного функціонування ринку іпотечних цінних паперів, на пілотних проектах на базі кількох районів відпрацювати даний механізм.

Заходами законодавчого характеру є розроблення і прийняття Законів України: "Про заставу права оренди землі", "Про особливості створення та діяльності іпотечних установ", "Про державну реєстрацію прав власності на об'єкти нерухомого майна", що забезпечить банкам чітке визнання прав на об'єкти застави та унеможливить кількаразову заставу однієї ділянки та розширить можливості іпотечного кредитування; "Про Державний земельний кадастр", "Про оцінку земель", "Про Державний земельний (іпотечний) банк, Про внесення змін до закону України "Про цінні папери і фондову біржу", що стосується заставних та їх обігу.

Застава права оренди землі має стати запорукою сталого розвитку сільського господарства, потужним важелем спрямування в аграрний сектор значних інвестиційних потоків.

## Literature review

1. Данкевич А.Є. Ефективність використання орендованих земель у сільськогосподарських підприємствах // Економіка АПК. – 2003. – № 12. – С. 36-40.

2. Данкевич А.Є. Проблеми та перспективи розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1-2. – С. 88-92.

3. Данкевич А.Є. Становлення орендних земельних відносин у сільському господарстві // Агроінком. – 2004. – № 3-4. – С. 73-76.

4. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві // Економіка АПК. – 2004. – № 5. – С. 43-47.

5. Данкевич А.Є. Застава права оренди землі - важливий фактор розвитку аграрних підприємств // Удосконалення економічного механізму функціонування аграрних підприємств в умовах невизначеності: Зб. наук. праць Міжнародної науково-практичної конференції 19-20 травня 2004 р. - К.: КНЕУ, 2004. - С. 108-111.

1. Dankevich A.E. The efficiency of the use of leased land in agricultural enterprises // Economics of APC. - 2003. - No. 12. - P. 36-40.

2. Dankevich A.E. Problems and prospects of the development of leased land relations in agriculture // Land and cadastre. – 2004. – No. 1-2. - P. 88-92.

3. Dankevich A.E. Formation of leased land relations in agriculture // Agroinkom. – 2004. – No. 3-4. - P. 73-76.

4. Dankevich A.E. The development of leased land relations in agriculture // Economics of APC. - 2004. - No. 5. - P. 43-47.

5. Dankevich A.E. Pledge of the right to lease land - an important factor in the development of agrarian enterprises // Improvement of the economic mechanism of the functioning of agrarian enterprises in conditions of uncertainty: Collection. of science Proceedings of the International Scientific and Practical Conference, May 19-20, 2004 - K.: KNEU, 2004. - P. 108-111.