

## МЕХАНІЗМ ЗАСТАВИ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Данкевич А. Є., д.е.н.,  
ННЦ «Інститут аграрної економіки»

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 господарюючих суб'єктів є орендарями землі, при цьому формування їх земельних масивів здійснюється через переуступку корпоративних прав оренди, в умовах домінування довгострокової оренди та посилення конкуренції на ринку оренди земель тому для одержання фінансування в цих умовах доречно законодавчо врегулювати і розробити механізм застави права оренди земель [7]

Можливість здійснення громадянами та юридичними особами заставних операцій із земельними ділянками, які належать їм на праві власності, передбачена чинним Земельним кодексом України (ст. 133). Однак вони не можуть бути використані як застава, оскільки не існує відповідної законодавчої бази, розроблених механізмів та інститутів для здійснення таких операцій із землею. Крім того, основними перешкодами на шляху застави права оренди є відсутність відповідної інфраструктури (земельних (іпотечних) банків) і системи реєстрації прав на земельні ділянки, що утруднює прийняття узгодженого рішення, обмеження на оборот землі як товару.

Об'єктивна необхідність розробки такого механізму зумовлена тим, що понад 90% сільськогосподарської техніки відпрацювали свій амортизаційний строк. Потреба аграрних підприємств у інвестиціях на техніку забезпечується лише на 14%, в т. ч. у фермерів на 11%. Кредитна політика держави через субсидування кредитів та розвиток лізингових схем не вирішує питань забезпечення сільського господарства дешевими середньо- та довгостроковими кредитами. Статус землі сільськогосподарського призначення поки що не дозволяє використовувати її як застава. Нестабільна інвестиційна та економічна ситуація, ціновий дисбаланс призвели до збитковості більшості підприємств та погіршення родючості ґрунтів.

У загальному розумінні застава – один із засобів забезпечення зобов'язань позичальника щодо повернення кредитів заставодержателю (кредитору) своїм майном, яке може бути продано з аукціону або передане іншим кредиторам для виконання зобов'язань у разі невиконання заставодавцем (боржником) взятих зобов'язань. При цьому право власності не передають, а при потребі, у випадку відчуження, встановлюють у судовому порядку згідно із чинним законодавством. Іпотечний кредит – довгострокові позики, що надають під застава нерухомості – землі і будівель виробничого та житлового призначення.

Він надається переважно спеціалізованими інститутами – іпотечними банками, а в деяких країнах – комерційними, сільськогосподарськими та іншими банками. Неповорнення заборгованості у строк призводить до втрати позичальником нерухомості і передачі її іншому власнику або банку [3; 7].

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

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

Заставаотримувач – 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 може бути предметом застави право оренди земельних ділянок, отриманих під розміщення адміністративних споруд, яке належить районним, обласним, Київській і Севастопольській міським державним адміністраціям, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, Кабінету Міністрів України та органам місцевого самоврядування. Не підлягає заставі також право оренди частини земельної ділянки, якщо зазначена земельна ділянка згідно із законодавством України не підлягає поділу. 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 неповорнення кредиту – зберегти об'єкт власності.

На даному етапі, у зв'язку із відсутністю розвиненої інфраструктури іпотечного ринку, основну функцію щодо забезпечення кредитними ресурсами заставних операцій із землею могли б взяти на себе комерційні банки та небанківські фінансово–кредитні установи.

Для отримання кредиту позичальник подає до банку пакет документів, підписаних уповноваженими посадовими особами і завірених печаткою підприємства (копії договорів оренди, план земельної ділянки; акт про нормативну оцінку земельної ділянки; довідка про сплату земельного податку; письмова згода всіх співвласників земельної ділянки).

Основними документами при заставі права оренди є договори: оренди, кредитний, застави права оренди землі (рис. 5.3).

При укладанні договору оренди орендар зумовлює 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.

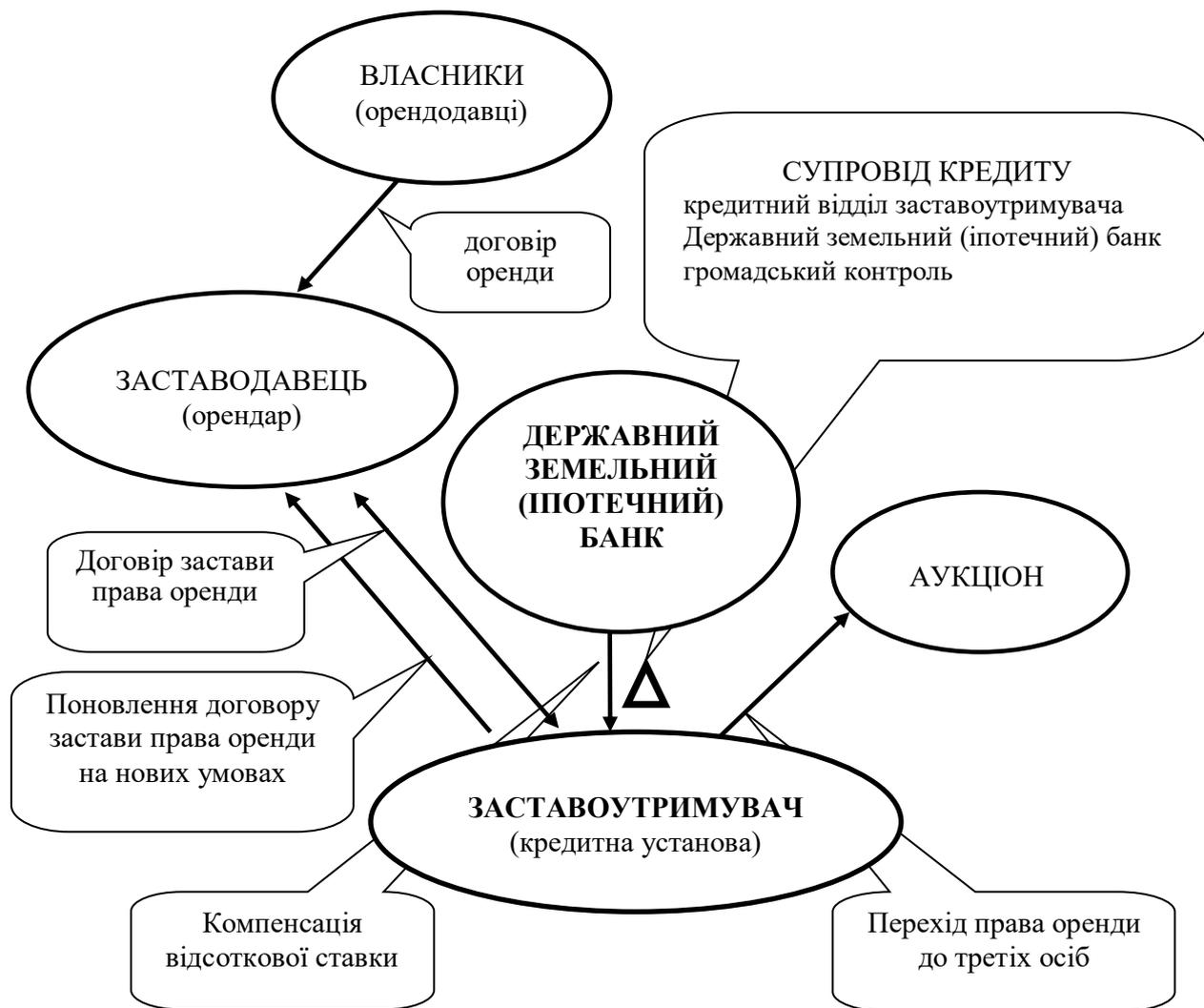


Рис. 5.3. Механізм застави права оренди землі

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 ринкова вартість переуступки корпоративних прав (100-450 дол./га), а в подальшому – показник EBITDA підтверджений міжнародними фінансовими установами (скорочено від англ. Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) – прибуток до вирахування витрат по виплаті відсотків і податків, і нарахованої амортизації величина орендної плати. Перевищення величини забезпечення кредитного зобов'язання над розміром кредиту має бути в межах 50% [20].

Надання кредиту оформлюють шляхом укладання 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.

Договір застави права оренди земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. В ньому має бути передбачено: 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), сутність, розмір і термін виконання зобов'язань; сторону, яка несе ризик випадкового пошкодження земельної ділянки; термін оренди.

Право оренди, що передається в заставу банку, підлягає страхуванню. Рішенням Кредитного комітету заставодавця може бути звільнено від страхування, оскільки це підвищує вартість кредиту.

Істотні умови кредитування:

- надання коштів повинно мати цільовий характер і сприяти відтворенню виробництва;
- застава можлива тільки за згодою власника земельної ділянки і на термін, що не перевищує строку оренди, причому в перший рік основний борг і відсотки по ньому не виплачуються;
- власник земельної ділянки має отримувати гарантовану орендну плату та збереження об'єкта власності у випадку неповернення кредиту;
- супроводження кредиту банком протягом усього строку кредитування;
- кредит має 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 у договорі застави права оренди мають бути враховані наступні умови:

- право оренди земельної ділянки може перейти до заставоутримувача тільки після закінчення сезону сільськогосподарських робіт і продажу продукції, але при цьому не повинні порушуватися права власників земельних ділянок, а саме і 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 заставаотримувача 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. 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.

Перевірка фінансових результатів господарської діяльності позичальника здійснюється не рідше одного разу на рік. У разі, якщо проведений аналіз об'єктивно свідчить про неможливість погашення кредитної заборгованості – кредитний комітет вибирає найбільш раціональні методи, шляхи та засоби її погашення, у тому числі: ведення претензійно-позовної роботи, порушення справи про банкрутство, звернення стягнення на заставлене майно (вчинення виконавчого напису, якщо договір посвідчено нотаріально), визначаються також шляхи реалізації заставленого майна та доцільність ведення претензійно-позовної роботи з поручителем (гарантом).

Позичальник має право до настання строку повернення кредиту звернутися до банку з листом-клопотанням про пролонгацію, де вказує: причини, через які він не в змозі повернути заборгованість за кредитом у строк, необхідний для повернення кредиту та розробити економічне обґрунтування пролонгації з зазначенням джерел погашення в майбутньому.

При пролонгації може встановлюватися графік погашення основної суми заборгованості та відсотків за користування кредитом. Умови пролонгації строку дії кредитного договору повинні погоджуватись з третіми особами, що гарантують погашення заборгованості (заставадавці – майнові поручителі, поручителі, гаранті).

За договорами застави, поруки, страхування гарантійними листами банком переглядаються умови їх дії та, у разі необхідності, вносяться зміни шляхом підписання додаткових угод. Пролонгація кредиту оформлюється додатковою угодою до кредитного договору і здійснюється або на початкових

умовах надання кредиту або зі змінами до них (у тому числі щодо надання додаткового забезпечення, підписання графіку погашення заборгованості, зміни відсоткової ставки тощо).

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 укладанням відповідної угоди між банком, як кредитором, і боржником, або між банком і третьою особою, без участі боржника у випадку укладання договорів поруки або уступки права вимоги. Підставою для проведення реструктуризації боргу є лист-заява позичальника з техніко-економічним обґрунтуванням можливості повернення заборгованості за умови реструктуризації.

Реструктуризація боргу може супроводжуватись, за згодою позичальника, додатковими умовами з боку банку, у тому числі: переведення всіх рахунків юридичної особи на обслуговування до установ банку; заборона або обмеження на окремі види господарської чи комерційної діяльності; скорочення витрат виробництва з метою підвищення його рентабельності.

До суми боргу позичальника перед банком, що підлягає реструктуризації, можуть включатись: а) сума основного боргу; б) сума заборгованості за відсотками; в) пеня за несвоєчасне погашення основного боргу та відсотків, сума штрафу за невиконання умов кредитного договору.

Залежно від механізму погашення заборгованості реструктуризація може проводитися шляхом: подовження строку користування кредитом з можливим зниженням відсоткової ставки та встановлення 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.

Продовження строку користування кредитом оформлюється додатковою угодою, до кредитного договору умови якої можуть передбачати як викладення в новій редакції відповідного пункту кредитного договору, яким встановлено строк користування кредитом, так і визначення факту домовленості сторін про продовження строку користування кредитом до визначеної дати без зміни попередньої редакції кредитного договору. Крім того, встановлюється графік погашення заборгованості та санкції за порушення строків погашення заборгованості або сплати відсотків, у тому числі у вигляді права кредитора достроково стягувати заборгованість за кредитом. Угода може містити умову про зниження відсоткової ставки.

Рефінансування – надання позичальнику нового кредиту в погашення заборгованості за діючим кредитним договором, у тому числі і за відсотками. Воно застосовується банком у відношенні до позичальників, що мають задовільний фінансовий стан, але через нестачу власних коштів не мають

можливості здійснити повне погашення заборгованості у визначені кредитним договором строки. Також рефінансування використовується у відношенні до позичальників, які не мають можливості обслуговувати кредити в іноземній валюті. В такому випадку надається кредит у національній валюті, який спрямовується на погашення заборгованості за кредитом в іноземній валюті.

Відступлення права вимоги – продаж банком заборгованості за кредитом третій стороні (новому кредитору) на підставі укладеного між банком і новим кредитором договору уступки права вимоги та за умови сплати останнім суми уступленої вимоги. Умови договору вимоги можуть передбачати порядок сплати вартості уступленої вимоги у розстрочку за умови забезпечення зобов'язань нового кредитора з договору права вимоги заставою ліквідного майна або іншим видом забезпечення. Залежно від фінансового стану боржника, класифікації кредиту та економічної доцільності для банку продаж боргу може здійснюватись з дисконтом. Укладання уступки вимоги не передбачає згоди боржника. За договором про вимоги до нового кредитора автоматично, згідно ст. 514 Цивільного кодексу України, переходять права і обов'язки за договорами, укладеними в забезпечення кредитної угоди (застава, порука тощо).

Переведення боргу – оформлюється двостороннім договором між первинним боржником, новим боржником за згодою банку. У договорі зазначається сума боргу, підстави його виникнення, умови погашення та відповідальність сторін. При підписанні договору переведення боргу можуть оформлюватись нові договори забезпечення.

Переоформлення заборгованості за кредитом у вексельні зобов'язання третіх осіб – придбання у позичальника за договорами купівлі–продажу векселів, платниками за якими є дебітори позичальника, з наступним проведенням взаємозаліку зустрічної заборгованості по кредиту та вищезазначеними договорами купівлі–продажу. З метою захисту інтересів банку векселі, за рахунок придбання яких планується погашення заборгованості за кредитом, повинні бути оформлені відповідно до вимог чинного законодавства, мати товарний характер та достатню ліквідність.

Для забезпечення повної ліквідності вищезазначених векселів рекомендується проведення їх попередньої доміциляції банком, яка полягає в резервуванні коштів векселедавця на його погашення на окремому рахунку в банку на підставі укладеної між банком та векселедавцем угоди про доміциляцію векселів. Погашення векселя здійснюється шляхом списання банком коштів на погашення векселя з рахунку, на якому депонуються кошти за доміциляцією.

Погашення заборгованості за рахунок придбання у власність майна позичальника – за наявності у позичальника ліквідного майна (нерухомості, транспортних засобів, обладнання тощо) між сторонами укладається договір купівлі–продажу вищезазначеного майна та акт про залік зустрічної заборгованості, а майно оприбутковується на баланс банку за актом прийому–

передачі. У подальшому воно може бути передане у фінансовий лізинг позичальнику або третій особі.

Право оренди земельної ділянки, яке є предметом застави, і на яке звернено стягнення, може бути реалізоване шляхом продажу з публічних торгів. Вони організовуються і проводяться за місцем розташування земельної ділянки органами, визначеними за згодою сторін, а у разі незгоди органами по виконанню судових рішень. З переможцем укладається договір купівлі–продажу права оренди земельної ділянки. Цей договір і протокол про результати торгів є підставою для внесення відповідного запису у державний реєстр прав на земельну ділянку. Інформація про результати торгів узагальнюється і оприлюднюється.

Земельний аукціон є одним із способів відчуження у власність чи надання в користування земельних ділянок або прав на них для здійснення підприємницької діяльності, згідно з цільовим призначенням. При цьому право оренди може перейти до кількох осіб. У випадку оголошення аукціону таким, що не відбувся, заставлена земельна ділянка підлягає повторному виставленню на торги. Дана вимога передбачена Законом України “Про банки і банківську діяльність”.

Доречно припустити, що в разі виходу цього права на аукціон пропозиція таких ділянок може і буде значно перевищувати платоспроможний попит на них. Тому, на нашу думку, терміни передбачені ст. 39 з проведення аукціонів, в зв'язку із сезонністю сільськогосподарського виробництва, мають бути максимально скорочені. Натомість кількість джерел подання збільшено, причому має бути залучено радіо, телебачення та Інтернет. В свою чергу кредитні відділи банків, відділ інформації Іпотечного банку (чи іншого органу, де уніфікуватиметься система реєстрації руху прав власності на землю) мають максимально інформувати потенційних орендарів. Крім того, аукціони мають проводитись як на місцевому, так і на регіональному та державному рівнях, що дозволить швидше знайти нового орендаря.

У структурі договорів оренди земель у 2014 році в Україні питома вага довгострокової оренди терміном понад 6 років складає близько 61%. Переуступка корпоративних прав середньому по Україні має динаміку до зменшення з \$450–\$500 у 2005–2013 рр. до \$100–\$150 у 2015 році. При цьому на землях кращої якості (чорноземах) вона не знижувалась нижче \$400 [5].

За умови, якщо перевищення величини забезпечення кредитного зобов'язання над розміром кредиту становить 50%, то максимальна сума кредиту, яку зможуть одержати від \$60 на гірших землях до \$200 на 1 га на кращих землях, а це від 10 до 20% загальної потреби в обігових коштах, за умови що середні витрати на 1 га зернових культур у 2015 році склали близько \$500 у перерахунку на один га. Якщо говорити тільки про агрохолдинги, які у 2014–2015 роках на умовах оренди використовували близько 5 млн га, то сума залучених ними коштів через даний механізм може становити близько 1 млрд доларів [7; 19; 20].

У разі непогашення кредитної заборгованості у визначений термін, 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 укладанням додаткової угоди між банком як кредитором і боржником, або між банком і третьою особою, без участі боржника, у випадку укладання договорів поруки або уступки права вимоги.

Для реалізації даного механізму 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, за пілотними проектами на базі кількох районів відпрацювати даний механізм.

Заходами законодавчого характеру є розробка 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 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.

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

- 1 Данкевич А. Є. Орендні земельні відносини у сільському господарстві. Економіка АПК. – 2006. – № 5. – С. 63–69.
- 2 Данкевич А. Є. Світовий досвід оренди земель. Економіка АПК. – 2007. – № 3. – С. 138–144.
- 3 Банківська енциклопедія / за ред. А.М. Мороза. – К.: Віпол, 1993. – С. 122.
- 4 Данкевич А. Є. Особливості розвитку земельних відносин в умовах концентрації землекористувань. Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 2. – С. 34–39.
- 5 Данкевич А.Є. Методичні підходи щодо запровадження застави права оренди землі // Економіка АПК. – 2005. – № 3. – С. 88-93.
- 6 Данкевич А. Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві. Економіка АПК. – 2004. – № 5. – С. 43-47.
- 7 Данкевич А. Є. Організаційно-економічні засади розвитку агрохолдингів. Економіка АПК. – 2011. – № 12. – С. 63–67
- 8 Данкевич А. Є. Ефективність господарських структур в умовах трансформації відносин власності. Агросвіт. – 2011. – № 8. – С. 8–11.
- 9 Данкевич А. Є. Ефективність використання виробничих ресурсів в умовах корпоратизації. Агроінком. – 2011. – № 9. – С. 72–76.
- 10 Данкевич А. Є. Ефективність використання земель в умовах трансформацій відносин власності. Вісник аграрної науки. – 2011. – № 8. – С. 63–65.
- 11 Данкевич А. Є. Методологічні основи розвитку бюджетування у сільському господарстві. Економіка АПК. – 2008. – № 6. – С. 64– 69.
- 12 Данкевич А. Є. Напрями підвищення ефективності господарської діяльності агрохолдингів. АгроІнКом. – 2011. – № 4–6. – С. 76–79.
- 13 Данкевич А. Є. Організаційно-економічні передумови запровадження ринку сільськогосподарських земель. АгроІнКом. – 2007. – № 7–8. – С. 99–101.
- 14 Данкевич А.Є. Організаційно-економічні складові раціонального господарювання. Економіка АПК. – 2011. – № 6. – С. 22–27.
- 15 Данкевич А. Є. Передумови та основні принципи розвитку агрохолдингів. Економіка АПК – 2011. – № 5. – С. 139–147.
- 16 Данкевич А. Є. Розвиток земельних відносин у сільському господарстві. Економіка АПК. – 2007. – С. 47–50.
- 17 Данкевич А. Є. Роль агрохолдингів у соціальному розвитку села. Агросвіт. – 2011. – № 12. С. 30–35.
- 18 Данкевич А. Є. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері господарстві. АгроІнКом. – 2007. – № 5–6 – С. 120–122.
- 19 Наукові основи агропромислового виробництва в зоні Полісся і західногорегіону України / редкол.: В. М. Зубець (голова) [А.Є. Данкевич та ін.]. – К.: Аграрна наука, 2010. С. 202–216.
- 20 Данкевич, А. Розвиток орендних земельних відносин в умовах корпоратизації / Землевпорядний вісник. – 2015. – № 10. – С. 34–39.