

ИПОТЕКА И ПОВЫШЕНИЕ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ КРЕДИТАМИ АГРОФОРМИРОВАНИЙ

Т.Г. Маренич, д.э.н., проф., зав. каф. Полтавской государственной аграрной академии

Расширение, обновление и модернизация сельскохозяйственного производства, развитие сельских территорий требуют значительных финансовых затрат в виде долгосрочных банковских кредитов. Недостаток кредитного залога у предпринимателей, незнание банковских кредитных продуктов, требование большого количества документов для получения кредита приводят к низкому кредитному обеспечению сельскохозяйственных товаропроизводителей. По данным Министерства аграрной политики Украины доступ к кредитам имеют 40% субъектов аграрного рынка. Кредиты АПК составляют около 13 млрд грн., то есть 10% общей кредитной массы. Дефицит кредитных ресурсов достигает более 15 млрд грн. Чаще всего сельскохозяйственные предприятия привлекают кредиты на пополнение оборотных средств и на приобретение техники и оборудования.

Важным направлением кредитной поддержки сельхозпроизводителей, которое сможет существенно увеличить объем инвестиций в аграрный сектор, является земельная ипотека. Ипотека, как инструмент рыночной экономики, не могла функционировать при государственной форме собственности на землю и другие средства производства. Соответственно, не находили развития такие экономические категории как ипотечный кредит, залог земли, залоговые операции с правами на аренду земельных участков.

Трансформация земельных отношений в Украине осуществляется в направлении изменения форм собственности на землю, структуры землепользования и землепользования в аграрной сфере. В результате земельной реформы более две трети сельскохозяйственных угодий передано в частную собственность граждан и юридических лиц. Около 7 млн. граждан получили сертификаты на право на земельную долю (пай), из них более 90 % обменяли сертификаты на Государственные акты на право собственности на земельный участок. На основе частной собственности на землю создано более 30 тыс. новых агроформирований. Около 5 млн крестьян (73% собственников сертификатов и государственных актов) передали земельные доли (паи) и земельные участки в аренду хозяйственным формированиям. Только за 2007 г. было выплачено гражданам арендной платы за земельные паи 2 430 млн грн., в том числе пенсионерам – 1 149 млн грн. В большинстве случаев договора на аренду заключены с теми хозяйствами, где получены земельные паи. Сроки действия договоров разные. В основном в Украине преобладает краткосрочная аренда сроком до пяти лет и только 27% приходится на долгосрочную, сроком более шести лет. Размер арендной платы установлен на уровне не меньше 4% от денежной оценки пашни. В среднем в Украине в 2007 г. она составляла 140 грн. за 1 га или 560 грн. за пай. Среди форм ее выплаты доминирует натуральная. При этом краткосрочная аренда не стимулирует арендаторов к рациональному использованию и сохранению качества земель, является преградой для капиталовложений в долгосрочное их улучшение.

Основными проблемными вопросами аренды земли являются: оформление договоров аренды, их заключение и согласование; соблюдение сторонами договорных обязательств при начислении и выпла-

те арендной платы; рациональное использование, сохранение и воспроизводство плодородия почвы; выделение земельных участков в натуре, учет их оборота с указанием собственников.

В целом становление частной собственности на землю осуществляется медленно. В стране не создано цивилизованного рынка, без которого земля не становится активом, что в свою очередь не позволяет широко развивать земельную ипотеку. Кроме того, увеличиваются масштабы нарушений действующего земельного законодательства, имеют место злоупотребления и коррупция в земельной сфере.

Начиная с 2000 г. ставится задача разработать и внедрить порядок отражения в балансах сельскохозяйственных предприятий стоимости земли, которая находится в их собственности. Неучет стоимости земли в производственном капитале предприятий снижает финансовые возможности хозяйств. Учитывая экономические условия, которые сложились в стране, первоочередным направлением в формировании рынка земель по мнению многих ученых должно быть включение ее в экономический оборот и признание капиталом наравне с другими средствами производства.

По данным Министерства аграрной политики Украины 32 млн га пашни украинские и зарубежные эксперты оценивают в EUR 60–70 млрд. При 70% ипотечном обеспечении в условиях цивилизованного рынка долгосрочный 10-летний кредитный ресурс для сельского хозяйства может составлять EUR 42–49 млрд.

В Украине формирование рынка сельскохозяйственных земель тормозится перманентным мораторием. Для снятия моратория на куплю-продажу земель сельскохозяйственного назначения следует ускорить принятие законов « О Государственном земельном кадастре», «О рынке земли», «О земельном ипотечном банке» и др. Одной из первоочередных и неотложных задач по обеспечению рационального использования и охраны земель еще в начале земельной реформы определено проведение работ по инвентаризации земель всех категорий. Этот вопрос и ныне решен не в полном объеме. Масштабная инвентаризация земель дала бы возможность создать полноценный земельный кадастр, более обоснованно прогнозировать развитие разных отраслей агропромышленного комплекса. Просчеты в современном землепользовании усложняются нарушением севооборотов и несоблюдением арендаторами агротехнологий выращивания сельскохозяйственных культур, требований по обработке почвы и не выполнением мер для сохранения и воспроизводства плодородия почвы.

Снижение эффективности функционирования сельскохозяйственных предприятий связано, прежде всего с отсутствием притока капитала в аграрный сектор, включая ипотечное кредитование. Основными причинами этой ситуации являются незавершенность оформления прав на земельные участки и неподготовленность банковской системы к активному внедрению земельной ипотеки, что ведет к росту рисков кредиторов и инвесторов.

Одним с главных барьеров на пути инвестиций в село является отсутствие ликвидного обеспечения кредитов для большинства сельскохозяйст-

венных товаропроизводителей. Изношенные до 70 и более процентов строения и сооружения, техника и оборудование не могут составить серьезную залоговую базу. В связи с этим требуется разработка и внедрение модели земельно-ипотечного кредитования, которая дала бы возможность обеспечить агропроизводителям доступ к долгосрочным финансовым ресурсам. При отсутствии собственных источников финансирования у сельскохозяйственных предприятий практически решить вопросы их долгосрочного кредитования можно только на основе государственной аграрной кредитной политики. Эффективность функционирования такой системы может быть обеспечено при равной конкурентоспособности отрасли по сравнению с другими секторами экономики. Однако аграрный сектор остается недостаточно привлекательной отраслью, как для государственного, так и для частного инвестора. Поэтому необходимо через цены, качество продукции, рациональное использование ресурсов, на базе современных инноваций повышать доходность аграрного производства, что будет способствовать улучшению его кредитования.

При переходе к ипотечному кредитованию важным является рыночная оценка земельных участков. Использование нормативной денежной оценки земли в качестве базовой для определения ее залоговой стоимости является недостаточным. В свою очередь определение рыночной стоимости земли сдерживается ограниченным рынком земель сельскохозяйственного назначения. Отсутствие рынка сельхозугодий для товарного производства не дает объективной оценки конъюнктуры, спроса и предложения земель, определения состава покупателей и продавцов, не формирует систему стимулирования и ограничений, выявления рисков относительно вложения капитала. Это требует разработки единой методики определения залоговой стоимости земельных участков.

Для осуществления ипотечного кредитования нужны специалисты и эксперты в области кредитно-финансового регулирования, которые сегодня практически отсутствуют. Одновременно следует развивать институты страхования, оценки недвижимости, правового и землеустроительного обеспечения,

мониторинга земель, эмиссии и оборота ценных бумаг. Работа по налаживанию земельно-ипотечного кредитования может быть успешно решена при активном участии властных структур регионов и филиалов банков. Услугами ипотечного кредитования должны пользоваться сельскохозяйственные предприятия и фермерские хозяйства. При этом ипотечные кредиты для этих форм хозяйствования могут иметь только один вид залога – земельные участки в собственности, а на перспективу – права аренды на них. При предоставлении кредита необходимо обязательно учитывать права на земельные участки, которые передаются в залог, чтобы не допускать их не легитимности. Создание системы земельно-ипотечного кредитования должно сочетаться с реальным мониторингом состояния земельных участков, которые находятся в залоге. Такой мониторинг может осуществляться банками или с их согласия землеустроительными организациями.

Снятие моратория на куплю-продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения не решит всех проблем формирования полноценного рынка земли и инвестирования аграриев, так как в Украине преобладающее количество земли (62,5%) такого назначения находится в аренде. При переходе права собственности на арендованный земельный участок к другому лицу (при продаже, дарении, мене) условия договора аренды не будут изменяться. Вот почему право аренды, которое принадлежит арендатору, является предметом залога как недвижимость. Стоимость права аренды земельного участка, являющаяся предметом ипотеки, определяется по согласованию сторон. Как свидетельствует опыт стран с развитой экономикой, залог имущественных прав аренды земли является одним из надежных видов обеспечения обязательств должника перед кредитором. Залог права на аренду земельных участков не приводит к изменению собственника земли, а дает возможность ему сохранить объект собственности.

Отечественный рынок земли должен быть построен на принципах прозрачности и открытости, что обеспечит сохранение, воспроизводство и рациональное использование земельного фонда как национального богатства страны.

ФОРМИРОВАНИЕ ЭКСПОРТНОГО ПОТЕНЦИАЛА АГРАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ КАК ОСНОВА МАРКЕТИНГОВОЙ СТРАТЕГИИ ВЫХОДА НА ВНЕШНИЙ РЫНОК

И. М. Волкова, к.э.н., ассист. Житомирского национального агроэкологического университета

В условиях рынка эффективность деятельности аграрного предприятия определяется его возможностью приспосабливаться к условиям внешней маркетинговой макро- и микросреды, а также способностью адекватно реагировать на изменения рыночной ситуации. На современном этапе реформ аграрного сектора экономики одним из приоритетных направлений развития данных предприятий является активизация их экспортной деятельности. Эффективное функционирование сельского хозяйства и агропромышленного комплекса в целом способно обеспечить производство и реализация конкурентоспособной на внутреннем и внешнем рынках аграрной продукции. Необходимой предпосылкой успешности экспорта агропродовольственной продукции в условиях высококонкурентного рынка является объективная оценка и своевременность формирования экспортного потенциала аграрных

предприятий, что и обусловило необходимость проведения данного исследования.

Целью исследования является изучение особенностей формирования экспортного потенциала аграрных предприятий в условиях выхода на внешний рынок. Объект исследования – процесс формирования экспортного потенциала аграрного предприятия.

Формирование маркетинговой стратегии выхода аграрного предприятия на внешний рынок – сложный процесс, включающий в себя элементы риска и неопределенности. Прежде всего, данный процесс предусматривает разработку маркетинговых программ, которые представляют собой последовательность выполнения необходимых маркетинговых мероприятий:

– разработку концепции продукта, продуктовой стратегии, приспособление характеристик товара к условиям целевого рынка, иными словами,