

ДЕРЖАВНІ ЗЕМЕЛЬНІ БАНКИ – ФОРМУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ В РИНКОВО-РОЗВИНУТИХ КРАЇНАХ

Данкевич В.Є., к.е.н.

Житомирський національний агроекологічний університет;

Макаренко Ю.П., д.е.н., доцент

Дніпропетровський національний університет ім. О.Гончара

Досліджено сучасні зарубіжні підходи до суті ринку сільськогосподарських земель. Зазначено функції ринку землі й основні умови ефективного його функціонування в аграрному секторі економіки України. Вивчено зарубіжний досвід діяльності Земельного банку. Висвітлено особливості формування інфраструктурного забезпечення ринку землі у країнах Європи. Розглянуто першорядні завдання, які вирішуються за допомогою цивілізованого ринку землі у зарубіжних країнах. Встановлено, що одним із напрямів одержання кредитів для сільськогосподарських товаровиробників може бути застава землі, механізм якої працюватиме лише в умовах запровадження ринку сільськогосподарських земель та створення спеціальної фінансової установи - Державного земельного банку.

In this paper we investigate approaches to modern foreign essentially agricultural land market. We have defined the function of a land market and the main conditions for effective functioning in his agrarian sector of Ukraine. Study of foreign experience of the Land Bank. The article highlights the features of the formation of the infrastructure software market ground in Europe. Considered the primary task to be solved by means of a civilized land market in foreign countries. We found that one of the ways to obtain loans for agricultural producers may be secured by land, the mechanism of which operate only in conditions of market introduction of agricultural land and the creation of a special financial institution of the State Land Bank.

Постановка проблеми. Запорукою успішного розвитку аграрного сектора економіки є наявність дієвої системи земельно-іпотечного кредитування, ключовою ланкою якої виступають спеціалізовані кредитні інститути. Дані організації сприяють підвищенню ефективності виробничої діяльності сільськогосподарських підприємств, враховуючи їх потреби та особливості ведення бізнесу. В Україні у зв'язку з завершенням земельної реформи, яка вимагає запровадження ринку землі та створення його відповідної інфраструктури, постало питання щодо створення спеціального кредитно-фінансового інституту, діяльність якого сприяла б розвитку сільського господарства та надходження інвестицій у сільські території [1].

Для реалізації окреслених цілей та забезпечення ефективного функціонування ринку сільськогосподарських земель необхідно створити спеціалізовану фінансову установу. Такою має стати Державний земельний банк, який буде наділений функціями, що забезпечать ефективне управління землями державної власності, фінансово-кредитну діяльність, підтримку малого та середнього сільськогосподарського бізнесу. Необхідним наразі є використання передового досвіду держав із стабільною економікою, у яких є значний досвід щодо функціонування Державного Земельного банку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У вітчизняній і зарубіжній економічній літературі приділено достатньо уваги необхідності функціонування Земельного банку в аграрному секторі економіки. Теоретичні аспекти формування інфраструктурного забезпечення ринку землі в Україні знайшли

своє відображення у наукових працях багатьох вчених, таких як: Л. Абалкін, Д. Богиня, В. Бодров, В. Бурденюк, М. Вітковський, А. Гальчинський, В. Збарський, О. Крисальний, Ю. Лузан, І. Лукінов, В. Малес, Б. Панасюк, О. Онищенко, А. Третяк та ін. Проблема функціонування системи земельно-іпотечного кредитування та ролі спеціальних кредитних установ у розвитку сільського господарства присвячені праці вчених: В. Алексійчука, О. Гудзь, М. Дем'яненка, С. Кручка, Н. Пастухової, Н. Правдюк, П. Саблука, А. Сомик, А. Тінея, А. Чупіса та ін. Однак недостатньо висвітленими залишаються питання щодо особливостей діяльності Державного земельного банку та механізму іпотечного кредитування у сільському господарстві. Актуальною наразі є апробація іноземного досвіду щодо інфраструктурного забезпечення ринку сільськогосподарських земель.

Постановка завдання. Метою дослідження є вивчення зарубіжного досвіду функціонування Земельного банку в аграрному секторі економіки.

Методологічною основою дослідження є системний метод пізнання закономірностей розвитку аграрних підприємств, а також низка загальнонаукових і специфічних методів, які у сукупності дають змогу дослідити напрями залучення фінансових ресурсів для розвитку сільськогосподарських підприємств. У процесі дослідження використовувалися такі методи: *наукової абстракції* – для формулювання теоретичних узагальнень і висновків; *аналізу і синтезу* – для вивчення характеру і причинно-наслідкових зв'язків, встановлення тенденцій розвитку явищ і процесів в аграрному секторі; *монографічний* – для вивчення світового досвіду функціонування Земельного банку.

Виклад основного матеріалу дослідження. У сучасних умовах утвердження ринкових відносин в аграрній сфері України важливого значення набуває формування дійових механізмів ефективного використання земельних ресурсів. З їх становленням і розвитком пов'язане створення умов реалізації права на земельну власність, розгортання іпотечних процесів у сільському господарстві для залучення капіталовкладень, без яких неможливі формування та функціонування ефективного землевласника. Відсутність ринкових механізмів та інституційного забезпечення у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення посилює тіньовий сектор позаринкового обігу земель, ускладнює налагодження взаємовигідних відносин між суб'єктами зазначеного ринку, стримує розвиток аграрного підприємництва й поглиблює проблеми соціально-економічного розвитку села [3].

Виходячи з наявних у 2013 р. нормативно-правових актів, в Україні створюють унікальну структуру, яка буде поєднувати у собі функції щодо управління землями державної власності та кредитного забезпечення сільськогосподарського виробництва, у тому числі під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення [8]. Якщо звернутися до досвіду інших країн спостерігається така практика: країни створюють установи з управління державними землями та сприяють прямо чи опосередковано створенню спеціалізованих фінансових установ для розвитку кредитування сільського господарства.

Спеціалізовані установи щодо управління землями державної власності були створені у Словаччині – Словацький земельний фонд, Угорщині – Наці-

ональний земельний фонд, Чехії – Земельний фонд, Польщі – Агентство сільськогосподарської нерухомості, Литві – Національна земельна служба, Латвії – Державна земельна служба, Данії – Департамент консолідації земель, Нідерландах – Служба управління землями і водами, Болгарії – Національна компанія “Земля” [6]. Завдання даних установ полягають у забезпеченні приватизації земель, здійсненні управління державними землями, консолідації подрібнених земельних ділянок, забезпеченні розвитку сільських територій.

Так, для прикладу, в Угорщині згідно із законодавством основними цілями Національного земельного фонду є ефективне управління державними земельними ділянками, сприяння використанню сільськогосподарських угідь у контексті екологічного ведення виробництва, а також економічної ефективності та рентабельності, підтримка розвитку раціональної структури господарств. Для кредитування сільськогосподарських підприємств, створений Сільський кредитний гарантійний фонд який є найбільш успішним та ефективним серед гарантійних фондів Європи. Фонд забезпечує гарантіями переважно малі та середні підприємства для отримання середньострокових та довгострокових кредитів тільки через відповідні фінансові інститути [4].

У Данії основною метою діяльності земельного банку є поліпшення структури фермерських господарств. Регулювання діяльності іпотечних банків покладається на Державну комісію з фінансового нагляду, головне завдання якої полягає у контролі за дотриманням чинного законодавства. Такий контроль здійснюється на підставі звітних даних фінансових установ та результатів виїзних перевірок.

Іпотечні банки Європи мають доступ до системи реєстрації прав власності на нерухоме майно і земельного кадастру у режимі реального часу, і тому можуть у будь-який час перевірити, хто є власником того чи іншого об'єкта нерухомості чи наявність обтяжень на цей об'єкт. Кредитне бюро веде облік всіх випадків невиконання позичальниками своїх боргових зобов'язань, причому зобов'язань не тільки перед фінансовими установами, але й перед магазинами, державними установами тощо.

Завданням діяльності Агентства сільськогосподарської власності Польщі є приватизація земель державної власності, підтримка сімейних фермерських господарств, якими управляють кваліфіковані фермери, і моніторинг ринку земель для запобігання надмірної концентрації сільськогосподарської власності в одного власника [10].

У Німеччині іпотечні банки надають позики під заставу земельних ділянок і випускають боргові зобов'язання. Згідно чинного законодавства іпотечна позика не може перевищувати 3/5 вартості земельної ділянки, яка заставляється. Кредити надаються на 6, 10, 15, 20 р. за 8-9 % річних. Відповідно до Закону “Про іпотечні банки” їх основними функціями є: кредитування під заставу нерухомості, яка розташована на території Німеччини, в розмірі 60 % від її вартості; емісія закладних листів у межах 60 % від вартості заставленої нерухомості; кредитування німецьких корпорацій та інститутів громадського права, а також третіх осіб за умови, що гарантами виступають зазначені корпорації. Іпотечні банки можуть здійснювати лише деякі спеціалі-

зовані, визначені законом види діяльності.

У Франції основним кредитором аграрного сектору економіки є кооперативна кредитна система “Креді агриколь”, на яку приходиться до 70% загальної фермерської заборгованості, у тому числі довгострокової під забезпечення нерухомим майном. Credit Agricole Group є лідером ринку у Франції і один з найбільших банків у Європі: 54 млн клієнтів, 160 тис. співробітників, 1,2 млн акціонерів і 6,5 млн кооперативних акціонерів в основі його діяльності. Одними з напрямів роботи Credit Agricole Group є подолання бідності, поліпшення умов життя сільського населення у країнах, що розвиваються, зниження цін на сільськогосподарську продукцію [4].

У Нідерландах основним кредитором сільського господарства виступають створені у кінці XIX ст. місцеві кредитно-ощадні товариства, об'єднані на кооперативних засадах Центральним кооперативним селянським банком – Рабобанком. Характерною рисою розвитку даної кооперативної кредитної системи є те, що її становлення і розвиток здійснювався при повній відсутності державної підтримки, навіть у період криз. Станом на 2014 р. Рабобанк відноситься до числа найбільших банків світу і займає друге місце за розміром капіталу серед банків Голландії. Він надає до 90 % усіх кредитних ресурсів сільському господарству країни, у тому числі 30 % кредитів наданих під заставу нерухомості. Іпотечні кредити надаються на строк від 30 до 50 р. у розмірі, який не перевищує 60–80 % вартості під землі та нерухомості, що знаходяться на ній. Велике значення для розвитку кредитних відносин в аграрному секторі економіки Нідерландів відіграє Гарантійний фонд, створений Міністерством сільського господарства, який дає змогу фермерам, що ефективно працюють, одержати додаткове забезпечення одержаних кредитів у вигляді державних гарантій їх своєчасного повернення.

У Росії ВАТ “Россільхозбанк” пропонує широкий спектр кредитних продуктів та програм, що передбачають стандартні і пільгові умови кредитування. 100 % акціонерного капіталу знаходяться у Федеральному агентстві з управління федеральним майном (Росмайно). Банк на кінець 2012 р. мав мережу в 78 філій і 1519 додаткових офісів і займає 4 місце серед найбільших банків країни за розміром активів і власного капіталу [2].

У Великобританії з 1928 р. функціонує Сільськогосподарська іпотечна корпорація, якій належить 5 провідних банків країни. Вона є основним іпотечним інститутом, що здійснює довготермінове кредитування фермерів під заставу нерухомості. Провідні позиції в кредитуванні фермерів, у тому числі іпотечному, займає створена у 1959 р. державна Фермерська кредитна корпорація, яка надає позики строком до 30 р [5].

У США діє кредитна кооперативна система для сільського господарства – Система Фермерського Кредиту, яка реалізує прямі кредитні програми для фермерів, яким не вдається отримати кредит із традиційних джерел за помірними цінами та на сприятливих умовах. Система Фермерського кредиту є другим після комерційних банків кредитором сільськогосподарських товаровиробників. Вона належить банкам, кредитним асоціаціям та сервісним підрозділам, які створені як кооперативи з метою забезпечення кредитами і

пов'язаними послугами сільськогосподарських виробників та їх кооперативів у США. Переважно банки Фермерського кредиту отримують кредитні ресурси через продаж у масштабах всієї системи боргових цінних паперів на національних фінансових ринках [7].

У Канаді іпотечні банки є традиційним видом кредитних інститутів. Головним чином вони займаються кредитуванням операцій з нерухомістю, а також інвестиціями у довгострокові цінні папери держави та корпорацій. На початковому етапі їх розвитку об'єктом їх діяльності було кредитування сільського господарства під заставу землі, а пізніше – кредитування житлового будівництва.

Україна, намагаючись наслідувати приклад інших країн і розуміючи важливість розвитку аграрного сектора, розпочала процес створення спеціалізованої фінансової установи – Державного земельного банку [9]. Рішення про створення цієї установи було задекларовано у постанові КМУ від 2 липня 2012 р. № 609, яка передбачала створення публічного акціонерного товариства “Державний земельний банк” із статутним капіталом 120 млн грн, 100 % статутного капіталу якого належить державі.

У 2013 р. були здійснені поправки до законодавчих актів України, які передбачали створення банку з метою забезпечення сприятливих умов для розвитку економіки та сільського господарства, функціонування ринку земель, підтримки товаровиробників, переважно малого та середнього фермерського господарства, зміцнення та реалізація виробничого і торгового потенціалу сільського господарства, а також одержання прибутку від здійснення банківських операцій та провадження іншої діяльності відповідно до законодавства. Державний земельний банк наділяється правом купувати і продавати земельні ділянки, передавати їх в оренду та інше користування, що не притаманно діяльності звичайних комерційних банків.

Проблемними питаннями станом на 2014 р. є те, що розвиток кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення не буде нарощуватися швидкими темпами, навіть при знятті мораторію. Зазначене обумовлено існуючим протиріччям між дрібним землеволодінням та крупним землекористуванням в Україні. Більшість власників сільськогосподарських угідь на сьогодні передають свої землі в оренду, а потребу в кредитах мають в основному товаровиробники, які виступають як орендарі земельних ділянок, а отже, вони не можуть використовувати останні як заставу. Пропонується масово використовувати як заставу право оренди, але це вимагає розробки ефективного методичного інструментарію щодо оцінки права оренди та механізму його провадження. Важливим питанням для успішного функціонування Державного земельного банку є оцінка нерухомості, у тому числі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, та наявність єдиної кадастрово-реєстраційної системи. Слід вдосконалювати чинні та розробляти нові методи грошової оцінки земельних ділянок різного призначення.

Висновки. Враховуючи національні особливості України доцільно скористатися позитивним досвідом включення землі в економічний обіг у розвинутих країнах світу та удосконалити механізм функціонування Держав-

ного земельного банку України. Діяльність даного суб'єкта ринку земель змінить роль держави у системі регуляторної політики, створить цивілізований економічний механізм регулювання ринку сільськогосподарських земель. Як показав зарубіжний досвід, діяльність фінансових інститутів суттєво впливає на рівень розвитку аграрного сектора економіки, задоволення попиту населення у продуктах харчування та поліпшення соціально-економічного становища сільських територій.

Проведені дослідження особливостей функціонування систем іпотечно-го кредитування у зарубіжних країнах дозволив виділити ефективні аспекти іноземного досвіду, а саме: наявності спеціальних іпотечних чи аграрних фінансових структур, які б здійснювали спеціалізовану діяльність, пов'язану з іпотечним чи сільськогосподарським кредитуванням; досконале законодавство, що регулює діяльність фінансових установ іпотечного ринку спрямоване на обмеження ризиків та захист інтересів суб'єктів іпотечних відносин. Лише при дотриманні даних положень можна забезпечити ефективність діяльності Державного земельного банку в аграрному секторі економіки України.

Список використаних джерел:

1. Бурденюк В. Земельні реформи на теренах України. Чого вчать здобутки та прорахунки? / В. Бурденюк // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 1. – С. 16.
2. Вільна енциклопедія Вікіпедія [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Россельхозбанк>.
3. Гай-Нижник П.П. Український Державний Земельний банк в світлі офіційних документів Гетьманату 1918 р. / П. П. Гай-Нижник // Український селянин: зб. наук. пр. Черкаського національного ун-ту ім. Б. Хмельницького. – 2008. – Вип. 11. – С. 27–29.
4. Дудич Г. Зарубіжний досвід удосконалення земельних відносин у сільському господарстві / Г. Дудич // [Електронний ресурс]. – режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vldau/APK/2011_18_1/files
5. Квітка Г. Досвід землеволодіння: аграріям об'єднаної Європи затісно господарювати / Г. Квітка // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 8. – С. 40–46.
6. Коритник М. Порівняльний аналіз земельних відносин в Україні з країнами з розвинутою економікою / М. Коритник, О. Шпичак // Вісник Хмельницького національного університету 2009, № 6 Т. 1. – С. 256–257.
7. Нечипоренко О. Світова практика розвитку земельних відносин / О. Нечипоренко // Економіка АПК. – 2007. – № 4. – С. 154–157.
8. Про затвердження Статуту публічного акціонерного товариства “Державний земельний банк” Постанова Кабінету міністрів України від 25 липня 2012 р. № 934.
9. Проект Закону України “Про ринок земель” № 9001-1 від 19.07.2011 р. [Електронний ресурс]. – режим доступу: <http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb>
10. Третяк А. Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі / А. Третяк // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 6. – С. 20–24.
11. Шафранська Л. Консолідація земельних ресурсів та земельні банки. Чим обґрунтовується доцільність їх функціонування? / Л. Шафранська // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 11. – С. 17–21.

Рецензент – д.е.н., професор Ходаківський Є.І.