



Актуальні питання формування ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКУ в умовах становлення ринку сільськогосподарських земель

УДК 332.72.28:338.583

Ольга ХОДАКІВСЬКА,
кандидат економічних наук,
провідний науковий співробітник
відділу земельних відносин
Національного наукового центру
«Інститут аграрної економіки»

Віктор ТОРЧУК,
заступник начальника
Житомирської
регіональної філії
Центру державного
земельного кадастру

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Одним із пріоритетних напрямів сучасної аграрної політики є завершення реформування земельних відносин і залучення в економічний обіг — вартості земель, у ринковий обіг — земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них. Нині на державному рівні окреслено концептуальні засади формування вітчизняного ринку сільськогосподарських земель, визначено пріоритетні напрями подальшого розвитку, розроблено низку нормативно-правових актів, які регулюватимуть його діяльність. Зокрема, наступний етап реформування передбачає формування прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення, що дозволить: реалізувати конституційні права власникам земельних ділянок та підвищити добробут сільських жителів; припинити тіньовий рух земельних ділянок сільськогосподарського призначення та ввести його в законні рамки; поліпшити кредитування та інвестиційний клімат галузі; забезпечити охорону ґрунтів та цивілізоване землекористування [1, с.27].

АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Дослідженням проблеми формування ринку земель сільськогосподарського призначення займаються такі вітчизняні науковці, як В.І. Артюшин, С.М. Белінська, П.І. Гайдуцький, Ю.Е. Губені, О.І. Гурторов, В.М. Заяць, П.Ф. Кулинич, Л.Я. Новаковський, Т.О. Осташко, О.С. Песцова, М.І. Пугачов, П.Т. Саблук, С.Д. Смолінська, М.М. Федоров, Т.В. Уманець та ін. Питання щодо становлення та функціонування Державного земельного банку та іпотеки земель знайшли відображення у працях М.М. Геєнка, О.Є. Гудзь, М.Я. Дем'яненка, О.Т. Євтух, А.В. Чупіса та ін. Однак, незважаючи на наявність значної кількості ґрунтовних наукових досліджень, залишається низка невирішених та дискусійних питань, що потребують подальшого пошуку шляхів їх розв'язання.

МЕТА СТАТТІ

Висвітлити проблеми становлення Державного земельного банку як державного регулятора на ринку земель сільськогосподарського призначення.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

З набранням чинності Закону України «Про ринок земель» очікується запровадження іпотечного кредитування з використанням застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення або прав на них. У Земельному кодексі України міститься норма (стаття 90), яка законодавчо закріплює право передавати земельні ділянки в заставу. Статтею 133 зазначеного Кодексу визначено, що у заставу можуть передаватися 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 (суперфіції), якщо інше не передбачено законом. Щодо земельних ділянок, які перебувають у спільній власності або спільній оренді, то вони (право їх оренди) можуть бути передані у заставу лише за згодою всіх співвласників (співорендарів).

Земельним кодексом закріплено, що передача в заставу частини земельної ділянки (або права на її частину) здійснюється лише після виділення її в натурі (на місцевості) відповідно до документації із землеустрою, а заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки [2].

Тривалий час дискусії велася навколо того, хто ж буде займатися іпотечним кредитуванням під заставу сільськогосподарських земель — спеціалізована державна іпотечна установа чи діючі комерційні банки? У липні цього року постановою № 609 Уряд визначився, що в Україні має бути створений Державний земельний банк як «універсальна фінансова установа, що активно співпрацюватиме з комерційними банками України в частині рефінансування, надання та отримання гарантій, а також братиме на себе частину ризиків, пов'язаних з кредитуванням аграріїв» [3]. Відповідно до постанови Державний земельний банк створюється як публічне акціонерне товариство із статутним капіталом 120 млн грн, сто відсотків статутного капіталу якого належить державі. Для формування статутного капіталу банку Кабмін розпорядився випустити та розмістити 120 млн простих іменних акцій номінальною вартістю 1 гривня кожна [4]. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» № 5245-VI від 6 вересня 2012 року передбачено, що Кабінет міністрів передає до статутного капіталу Державного земельного банку земельні ділянки сільгосппризначення державної власності. Отже, питання формування статутного капіталу банку нині законодавчо урегульовано.

Передбачається, що Державний земельний банк відіграватиме важливу роль особливо на початковому етапі запровадження ринку сільськогосподарських земель, оскільки тут виникатиме багато проблемних питань, які потребуватимуть своєчасного втручання держави і відповідного регулювання. Зокрема, при скасуванні мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення небезпека полягатиме в тому, що необмежена пропозиція та нерегульований попит можуть призвести до знецінення сільськогосподарських земель та спеку-

ляцій на ринку, що зумовить масове їх скуповування за мінімальними цінами. На переконання академіка НААН України Юрія Лупенка, при функціонуванні Державного земельного банку цих небезпек можна буде уникнути, оскільки Держзембанк України зможе регулювати ціну на землю шляхом купівлі надлишку пропозиції земельних ділянок. Державний земельний банк повинен брати активну участь у процесі регулювання попиту й пропозиції на ринку земель.

Для підтримання стабільно високої ціни на земельні ділянки і, відповідно, стабільного забезпечення кредитів, наданих під заставу земель чи прав оренди на них, земельний банк повинен використовувати такі механізми [5, с.118]:

- надання власникам сільськогосподарських земель кредитів для ведення сільськогосподарського виробництва;

- викуп (скуповування) земельних ділянок на ринку земель у разі суттєвого перевищення пропозиції над попитом;

- інтервенційний продаж набутих раніше земельних ділянок у разі суттєвого перевищення попиту над пропозицією.

У цьому зв'язку Державний земельний банк повинен виконувати такі функції:

- довгострокове іпотечне кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу земельних ділянок та права оренди на них;

- реалізація переважного права на купівлю земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та фермерського господарства;

- формування спеціального фонду сільськогосподарських угідь через набуття у власність земельних ділянок за договорами купівлі-продажу та за рішенням суду;

- викуп заставленого неплатоспроможними боржниками майна та землі у комерційних банків;

- викуп за пристойними цінами занедбаних земельних ділянок, які протягом тривалого часу не обробляються або не використовуються за цільовим призначенням з подальшою їх передачею ефективним власникам чи користувачам;

- участь у виконанні державних цільових програм із підтримки аграрного сектору.

Внаслідок виконання банком зазначених функцій буде забезпечено:

- створення умов для реалізації конституційних прав громадян щодо розпорядження своєю земельною власністю;

- розвиток агропромислового виробництва через доступність до кредитних ресурсів;

- запровадження економічного механізму регулювання земельних відносин;

- здійснення ефективної і цілеспрямованої кредитно-фінансової і інвестиційної діяльності;

- захист інтересів власників земельних ділянок через підтримання високих цін на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Захист інтересів власників сільськогосподарських земель залежатиме від ситуації на ринку, зокрема, більше отримає той, хто продаватиме земельну ділянку за вищими цінами. У цьому зв'язку державна політика у сфері зе-

мельних відносин має бути спрямована на підтримання високих цін на землі сільськогосподарського призначення, що на переконання вітчизняних дослідників дозволить [5, с.118]:

- стримувати надлишковий попит на землі сільськогосподарського призначення та утримувати помірні обсяги ринку;
- залучати під заставу сільськогосподарських земель більше коштів, ніж в умовах низьких цін (надмірної пропозиції).

Доцільність створення Державного земельного банку обумовлюється низкою об'єктивних передумов, а саме:

- 1) Державний земельний банк має виконувати функцію своєрідного державного регулятора на ринку земель сільськогосподарського призначення та бути надійним фінансовим агентом із іпотечних операцій на ринку земель та прав оренди на них;
- 2) здійснювати фінансування галузей аграрного сектору, брати участь у реалізації державних програм підтримки пріоритетних галузей;
- 3) Державний земельний банк виступатиме гарантом (поручителем) повернення іпотечного кредиту у разі отримання його сільськогосподарським товаровиробником в будь-якому комерційному банку;
- 4) за участі Державного земельного банку можна звести до мінімуму ризику для кредитора;
- 5) усунення спекулятивної діяльності на ринку земель комерційними банками, оскільки усі операції з продажу земель здійснюватиме лише Державний земельний банк;
- 6) Державний земельний банк може здійснювати викуп неліквідних земельних ділянок, тим самим забезпечуючи фінансову стійкість комерційних банків у разі виникнення непередбачуваних (форс-мажорних) ситуацій.

Для ефективного управління землями державної власності при Державному земельному банку необхідно створити Фонд земель сільськогосподарського призначення як державну установу, право на земельні ділянки до якого переходить за рішенням КМУ, суду або в результаті реалізації права на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та фермерського господарства, а також інших правочинів [6, с.18].

Розпорядження земельними ділянками Фонду земель сільськогосподарського призначення здійснюватиметься Державним земельним банком України шляхом відкритого продажу чи передачі в оренду згідно зі статутом, затвердженим Кабінетом Міністрів України.

Проектом Закону України «Про ринок земель» передбачено, що на час перебування земельних ділянок у фонді земель сільськогосподарського призначення Державний земельний банк України повинен бути щодо них платником земельного податку [5, с. 14-21].

У розпорядження Фонду земель сільськогосподарського призначення доцільно передати:

- сільськогосподарські землі державної власності за межами населених пунктів, які не надані у власність та користування (однак, які можуть перебувати в оренді);
- земельні ділянки, які визнані відумерлою спадщиною;
- невитребовані земельні частки (паї) (до моменту витребування їх власниками або спадкоємцями);
- викуплені земельні ділянки у власників, які виїжджають на постійне місце проживання за кордон;
- викуплені земельні ділянки у спадкоємців, що мають іноземне громадянство;
- земельні ділянки, вилучені для суспільних потреб;
- придбані земельні ділянки приватної власності за цивільно-правовими угодами відповідно до законодавства;
- земельні ділянки або права на них, які переходять до Державного земельного банку в результаті неплатоспроможності позичальника.

ВИСНОВОК

Отже, в Україні сформувалася низка об'єктивних передумов для створення Державного земельного банку як державного регулятора на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Запровадження і функціонування Державного земельного банку сприятиме забезпеченню довгострокового іпотечного кредитування під заставу земель; формуванню цивілізованого ринку земель; реалізації програм, пов'язаних із аграрною і земельною реформами; формуванню необхідних економічних умов для раціонального використання земель сільськогосподарського призначення; ефективному управлінню землями державної власності; проведенню єдиної політики у сфері вартісної оцінки земель. Створення зазначеної банківської установи утверджуватиме в свідомості громадян України впевненість у серйозності намірів держави щодо соціально-економічної спрямованості реформування земельних відносин та розвитку аграрного сектору країни.

Анотація. Окреслено проблеми становлення Державного земельного банку як державного регулятора на ринку земель сільськогосподарського призначення та визначено основні передумови його формування.

Анотация. Определены проблемы становления Государственного земельного банка как государственного регулятора на рынке земель сельскохозяйственного назначения и определены основные предпосылки его формирования.

Summary. Outlines the problems of the State Land Bank as a state regulator on the market of agricultural land and the basic conditions of its formation.

Література

1. Безулий М.Д., Присяжнюк М.В. Сучасний стан реформування аграрно-промислового комплексу України / Безулий М.Д., Присяжнюк М.В. — К. : Аграрна наука, 2012. — 48 с.
2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
3. Державний земельний банк здійснюватиме пільгове кредитування с/г виробників під заставу землі // Урядовий портал [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=245322624&cat_id=244277212.
4. Постанова КМУ «Про створення Державного земельного банку» від 2 липня 2012 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/609-2012-п>.
5. Лупенко Ю.О. Інституції земельної реформи в Україні / Ю.О.Лупенко / Інституціональні засади трансформацій в аграрній сфері : зб. мат. Тринадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників 20-21 червня 2011 року. — К. : ННЦ «ІАЕ», 2011. — 670 с. — С.114-118.
6. Проект Закону України «Про ринок земель» // Голос України від 25 січня 2012 р. — С. 14-21.