

УДК 336.77

*С. В. Гринчук,
науковий співробітник відділу податково-бюджетної політики
Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки»*

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ФУНКЦІОНУВАННЯ СИСТЕМИ ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ТА МОЖЛИВІСТЬ ЙОГО ЗАСТОСУВАННЯ В УКРАЇНІ

*S. V. Grynchuk,
research Fellow of the fiscal policy of the National Scientific Centre "Institute of Agrarian Economics"*

FOREIGN EXPERIENCE OF THE SYSTEM OF LAND MORTGAGE LENDING AND THE POSSIBILITY OF ITS APPLICATION IN UKRAINE

У даній статті досліджено особливості функціонування системи земельно-іпотечного кредитування в іноземних країнах. Оцінено можливість застосування зарубіжного досвіду для розвитку іпотечних відносин в сільському господарстві України.

This paper investigates the features of the system of land mortgage lending in foreign countries. Reviewed possibility of international experience to develop mortgage relations in agriculture in Ukraine.

Ключові слова: іпотечні відносини, аграрний банк, іпотечний банк, земельний банк, земельно-іпотечне кредитування.

Keywords: mortgage relationship, the agricultural bank, mortgage bank, land bank, land mortgages.

Постановка проблеми. Світовий досвід свідчить, що запорукою успішного розвитку аграрного сектору є наявність дієвої системи земельно-іпотечного кредитування, ключовою ланкою якої виступають спеціалізовані кредитні інститути. Функціонування іпотечних, аграрних, земельних банків, в різних країнах, сприяє підвищенню ефективності діяльності сільськогосподарських виробників, враховуючи їх потреби та особливості ведення бізнесу. Адже максимально відповідаючи потребам своїх клієнтів та маючи державну підтримку, вони забезпечують максимальний позитивний результат.

В Україні ринок іпотечного кредитування знаходиться на етапі становлення. 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 спряля б розвитку сільського господарства. Таким інститутом в Україні стане Державний земельний банк, створений Постановою Кабінету міністрів України від 2 липня 2012 р. [5]. Згідно статутних документів метою діяльності банку є створення сприятливих умов для розвитку економіки та сільського господарства, функціонування ринку земель, підтримки вітчизняного сільськогосподарського товаровиробника, переважно малого та середнього фермерського господарства, зміцнення та реалізація виробничого і торгового потенціалу сільського господарства, розвиток сільськогосподарського виробництва та ін [4]. Тобто Державний земельний банк України буде поєднувати в своїй діяльності елементи іпотечного, аграрного та земельного банків.

Аналіз останніх публікацій. Проблемам функціонування системи земельно-іпотечного кредитування та ролі спеціальних кредитних установ в розвитку сільського господарства присвячені праці багатьох вчених: В. Алексійчука, О. Гудзь, М. Дем'яненка, С.Кручка, Н. Пастухової, Н. Правдюк, П. Саблука, А. Сомика, А. Тінея, А. Чупіса та ін.

Однак недостатньо висвітленими залишаються питання щодо особливостей діяльності Державного земельного банку, механізму іпотечного кредитування в сільському господарстві та ряду інших важливих питань.

Постановка завдання. Метою дослідження є аналіз функціонування системи земельно-іпотечного кредитування та діяльності спеціальних кредитних установ у сільському господарстві зарубіжних країн. А також визначення можливості адаптації іноземного досвіду в діяльності Державного земельного банку України.

Виклад основного матеріалу. Зарубіжний досвід щодо особливостей організації ринку іпотечного кредитування та ролі в ньому банків є цікавим і повчальним для України. В більшості іноземних країнах в системі земельно-іпотечних відносин присутні аграрні, земельні, іпотечні банки, які кредитують сільгосподаровиробників та сприяють розвитку сільського господарства в цілому.

Багатьма економічно-розвинутими країнами успішно використовується механізм іпотечного кредитування, де ключовою ланкою виступає іпотечний банк. Кредитні операції є важливою сферою діяльності іпотечних банків. При наявності спільних рис у операціях з кредитуванням, яке здійснюють універсальні банки, кредитні операції іпотечних банків мають суттєві особливості, а саме:

- у структурі портфеля іпотечних банків переважають середньо- та довгострокові кредити, надані під заставу нерухомого майна;
- основним джерелом кредитування під заставу нерухомого майна є емісія іпотечних цінних паперів (у визначених законом межах від вартості заставленої нерухомості);
- надання кредитів під заставу нерухомого майна та пов'язана з ним емісія іпотечних цінних паперів відділена «стіною захисту» від інших операцій іпотечного банку;
- застосовується особливий державний контроль за емісією іпотечних цінних паперів;
- законодавчо забезпечена першочерговість права утримувачів іпотечних цінних паперів на задоволення своїх претензій до банку в разі його банкрутства [3, с. 124-125].

Спеціалізовані іпотечні банки створені у Польщі та Угорщині. В Угорщині державний іпотечний банк надає тільки довгострокові кредити (не менше, як на п'ять років). Крім нього функціонує ще один ліцензований банк, що надає іпотеку. Законодавством цих країн встановлена верхня межа іпотечного кредиту. У Польщі вона становить 80 % від вартості земельної ділянки, яка надається під заставу, в Угорщині – 70 %. В сучасній Німеччині іпотечні банки надають позики під заставу земельних ділянок і випускають боргові зобов'язання. Згідно Закону «Про іпотечні банки» іпотечна позика не може перевищувати 3/5 вартості земельної ділянки, яка заставляється. Кредити надаються на 6, 10, 15, 20 років за 8-9 % річних.

У Великобританії з 1928 року 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 в 1959 році державна Фермерська кредитна корпорація, яка надає позики строком до 30 років.

У Канаді іпотечні банки є традиційним видом кредитних інститутів. Головним чином вони займаються кредитуванням операцій з нерухомістю, а також інвестиціями в 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.

В Бельгії операції по видачі довгострокових кредитів виконують спеціальні кредитні установи державного кредитного сектору, в який входять Центральне управління іпотечного кредиту, позики якого гарантуються державою. Під державним контролем знаходяться також чотири іпотечні банки в Швеції. В той час, як у Фінляндії іпотечний кредит надають п'ять приватних іпотечних банків.

Щодо функцій, які виконують іпотечні банки докладніше слід розглянути досвід Німеччини, який є показовим в цьому питанні. Згідно із Законом про іпотечні банки (ЗІБ) 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 гарантантами виступають зазначені корпорації;
- емісію комунальних боргових зобов'язань на основі придбаних вимог до інститутів громадського права;
- кредитування під заставу нерухомості в державах — членах Європейського Співтовариства, в державах — членах Угоди про європейський економічний простір та в Швейцарії;

- прийняття вкладів;
- отримання кредитів;
- зберігання цінних паперів;
- управління цінними паперами [3, с. 125].

Отже, іпотечні банки в Німеччині можуть здійснювати лише деякі спеціалізовані, визначені законом види діяльності. Широке поле діяльності універсальних банків для них закрито.

Запорукою ефективного роботи системи іпотечного кредитування є наявність досконалої інфраструктури. В Данії регулювання діяльності іпотечних банків покладається на Державну комісію з фінансового нагляду. Головне завдання комісії полягає у контролі за дотриманням фінансового законодавства. Такий контроль здійснюється на підставі звітних даних фінансових установ та результатів виїзних перевірок. Комісія застосовує власну систему рейтингу кожної фінансової установи. Як тільки рейтинг установи знижується, нагляд за її діяльністю посилюється. Сьогодні всі іпотечні банки функціонують як товариства з обмеженою відповідальністю [6, с. 48-53].

Іпотечні банки мають доступ до системи реєстрації прав власності на нерухоме майно і земельного кадастру в 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. В Данії існує також централізована база даних нерухомості з інформацією про всі об'єкти нерухомості в країні. З метою коректної ідентифікації потенційних позичальників, кожному громадянину присвоюється реєстраційний номер і оформлюється реєстраційна картка. І тому кредитну історію заявника можна перевірити в централізованому кредитному бюро в режимі он-лайн. 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. Через спільну мережу іпотечні банки мають доступ до інформації про кредити інших іпотечних банків. Такою ж мірою автоматизовано й системи фінансування і погашення іпотечних кредитів.

Іпотечні облигації розміщуються в бездокументарній формі на копенгагенській фондовій біржі з використанням телефонного зв'язку. Всі операції з іпотечними облигаціями оформлюються через кліринговий центр, переоформлення облигацій на нових держателів здійснюється автоматично. Всі грошові розрахунки відбуваються в кліринговій системі Центрального банку. Понад 80% платежів у рахунок погашення іпотечних кредитів здійснюються через поштову жиро-систему Данії або через спільну розрахункову банківську систему. Згідно з чинними правилами, іпотечні кредитори зобов'язані надавати клієнтам разом з кредитною пропозицією, умовами погашення та рефінансування кредиту більш детальну інформацію. Ці правила інформування покликані створити умови, за яких клієнт має можливість зробити виважений вибір найбільш підходящого йому іпотечного продукту. У зв'язку з цим, позичальника повинні поінформувати про інші існуючі види іпотечних продуктів та їх характеристики [6, с. 51-52].

В Україні для ефективного діяльності Державного земельного банку доцільно було б використати досвід Данії в частині співпраці з органами реєстрації нерухомого майна та прав на нього, а також розглянути варіанти можливої співпраці з іншими банками, щодо створення спільної розрахунково-банківської системи. Це б значно полегшило видачу та обслуговування кредитів банком та значно зменшило ризики неповернення кредиту.

Доступ до недорогих та довгострокових кредитних ресурсів є однією з найефективніших форм державної підтримки сільського господарства. В багатьох країнах основними кредитними інститутами, які забезпечують підтримку розвитку сільськогосподарських товаровиробників є Аграрні (сільськогосподарські банки).

У Франції основним кредитором аграрного сектору економіки є кооперативна кредитна система "Креді агриколь", на яку приходить до 70% загальної фермерської заборгованості, в 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 тисяч співробітників, 1,2 млн. акціонерів і 6,5 млн. кредитних акціонерів в основі його діяльності. Одним з напрямків роботи спрямованих на подолання бідності, поліпшення умов життя сільського населення в країнах, що розвиваються, зниження цін на сільськогосподарську продукцію, яка впливає на продовольчу безпеку, зусилля по боротьбі з глобальним потеплінням [6].

Понад 5% сільськогосподарських кредитів під заставу нерухомого майна, а також пільгових в Німеччині, надає спеціалізований Сільськогосподарський рентний банк Німеччини, більше 8% - іпотечні банки. В Нідерландах основним кредитором сільського господарства виступають створені в 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 в період криз. Нині 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, в тому числі 30% кредитів наданих під заставу нерухомості. Іпотечні кредити надаються на строк від 30 до 50 років у розмірі, який не перевищує 60 – 80% вартості під землі та нерухомості, що знаходиться на ній.

Крім того в Нідерландах велике значення для розвитку кредитних відносин в аграрному секторі економіки країни 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. Кошти даного фонду використовуються також для часткового повернення кредитів з метою їх заохочення розширення господарства, а також реалізації інших господарських планів. Аналогічні Гарантійні фонди створені і в багатьох інших країнах - США, Німеччині, Угорщині, Франції, Канаді, Румунії, Болгарії, Польщі, Словаччині, Чехії, країнах Прибалтики та інших державах [2, с. 44]. Створення подібного Гарантійного фонду в Україні стало б значною додатковою підтримкою з боку держави виробникам сільськогосподарської продукції, можливість до залучення кредитних коштів якими є на даний час дуже незначною.

В Росії заснованому в 2005 році Россільхозбанку вдалося направити державну фінансову підтримку в аграрний сектор. Нині БАТ «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 березня 2012 мав мережу в 78 філій і 1519 додаткових офісів і займає 4 місце серед найбільших банків країни за розміром активів і власного капіталу [1].

Одним з пріоритетних напрямків діяльності Россільхозбанку є кредитування малого бізнесу на селі [1]:

- селянських (фермерських) господарств,
 - індивідуальних підприємств,
 - сільськогосподарських споживчих та кредитних споживчих кооперативів,
 - інших суб'єктів малого підприємництва.
- Види кредитних програм для суб'єктів господарської діяльності у Россільхозбанку:
- "Стань фермером".
 - На розвиток несільськогосподарської діяльності в сільській місцевості.
 - Будівництво або реконструкція тваринницьких ферм на базі колгоспів / господарських товариств.
 - Будівництво цехів по переробці продукції тваринництва.
 - Будівництво житла для громадян, що працюють в сільській місцевості.
 - Для придбання майна для організації сільськогосподарських кооперативних ринків.
 - Кредитування сільськогосподарських споживчих кооперативів.
 - Придбання земель сільськогосподарського призначення під їх заставу сільськогосподарського призначення.
 - Придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення.
 - Створення сімейних ферм і / або цехів по переробці продукції тваринництва - кредити на будівництво або реконструкцію тваринницьких ферм.
 - Фінансування витрат, пов'язаних з будівництвом, реконструкцією, модернізацією виробництв і об'єктів нерухомості, придбання нерухомості, транспорту, обладнання; впровадження нових технологій;
 - інші цілі.

Оскільки через Державний земельний банк України планується також здійснення державної підтримки сільського господарства та розвитку сільських територій, то більшість вищеперерахованих кредитних програм Россільхозбанку є актуальними й для України.

В Україні з впровадженням ринку земель сільськогосподарського призначення стане необхідним ведення розумної політики щодо консолідації земель та переважної їх концентрації у державній власності. Ключова роль у виконанні цього завдання належатиме Державному земельному банку, як основному фонду земель державної власності.

Щодо варіантів інституційної форми земельного банку показовим є досвід Литви, яка виділяє дев'ять критеріїв оцінки цих варіантів (табл. 1.). Головною метою діяльності Земельного банку Литви є стимулювання розвитку життєздатної структури землекористування у сільській місцевості.

Пріоритети діяльності Банку:

- створити конкурентоспроможну фермерську структуру шляхом скорочення фрагментації та збільшення території невеликих і середніх агропромислових фермерських господарств (5-50 га);
 - скоротити обсяг покинутих сільськогосподарських земель шляхом відродження фермерства або зміни цільового призначення земельної ділянки залежно від якості ґрунту і місця її розташування;
 - поліпшити структуру землекористування шляхом консолідації земельних ресурсів для майбутніх і поточних потреб інфраструктури на місцевому, регіональному та національному рівнях.
- У Європі створено декілька видів земельних банків з різними цілями.

Таблиця 1. Критерії ефективної діяльності Земельного банку Литви

<i>Критерій 1</i>	Послідовність: функції групуються належним чином, щоб створити оптимальну синергію
<i>Критерій 2</i>	Конфлікти інтересів: конфліктів інтересів уникають належним розподілом обов'язків
<i>Критерій 3</i>	Бюджетування: присутні умови для управління відновлювальним фондом
<i>Критерій 4</i>	Прийняття рішень: чіткі повноваження на діяльність на ринку земель
<i>Критерій 5</i>	Прозорість: ефективні заходи для нагляду і моніторингу
<i>Критерій 7</i>	Безперервність: оптимальне використання і підтримка існуючої інституційної спроможності на державному рівні
<i>Критерій 8</i>	Соціальна справедливість: служіння інтересам соціально-економічних слабких прошарків суспільства
<i>Критерій 9</i>	Загальний вплив: внесок діяльності Земельного фонду у розвиток національної економіки
<i>Критерій 8</i>	Соціальна справедливість: служіння інтересам соціально-економічних слабких прошарків суспільства
<i>Критерій 9</i>	Загальний вплив: внесок діяльності Земельного фонду у розвиток національної економіки

Джерело: [6].

У Нідерландах існує три форми діяльності земельних банків:

- банк обміну земель (відновлювальний фонд для обміну земельними ділянками державної власності та земельними ділянками приватної власності на реалізацію певних цілей, наприклад, розвиток екологічних мереж);
- земельний банк як засіб розвитку (земельна ділянка державної власності продається або здається в оренду, щоб забезпечити фермерів ширшими можливостями для різних заходів, наприклад, для збереження біологічного різноманіття);
- земельний банк як фінансовий інструмент (земельна ділянка державної власності використовується з метою збільшення фермерських господарств шляхом продажу або надання фермерам земельної ділянки в довгострокову оренду для збереження життєздатної сільськогосподарської діяльності на територіях, де управління земельними ресурсами обмежене заради збереження природи). В той час, як у Португалії діяльність земельного банку наразі обмежена загальними рамками проєктів консолідації земельних ресурсів.

У Данії основною метою діяльності земельного банку було поліпшення структури фермерських господарств, у 1995 році мету розширено до скорочення державного втручання на сільських територіях – такого як будівництво шосе, захист водних ресурсів, реалізація директив ЄС, відновлення ландшафтів, заліснення.

Першою ціллю діяльності Агентства сільськогосподарської власності Польщі була приватизація земель державної власності. Інші завдання додані пізніше, наприклад, підтримка сімейних фермерських господарств, якими управляють кваліфіковані фермери, і моніторинг ринку земель для запобігання надмірній концентрації сільськогосподарської власності в одного власника.

Іспанія представила модель земельного банку БанТеГал, створеного 2007 року для сприяння мобільності земельних ресурсів у регіоні Галісія. Особливістю діяльності цієї моделі можна назвати те, що попри законодавче забезпечення права продажу земельних ділянок БанТеГал досі користується тільки правом здачі земельних ділянок в оренду, зберігаючи таким чином набутий фонд земельних ресурсів.

Форми земельних банків/фондів у Нідерландах, Польщі, Португалії і Іспанії (Галісія) варіюються від державних установ до акціонерних товариств. Здебільшого земельні банки – це установи національного рівня під наглядом Уряду.

Висновки. Таким чином, проведені дослідження особливостей функціонування систем іпотечного кредитування з зарубіжних країн дозволили виділити ефективні аспекти іноземного досвіду, які полягають у:

1. Наявності спеціальних іпотечних чи аграрних фінансових структур, які б здійснювали спеціалізовану діяльність, пов'язану з іпотечним чи сільськогосподарським кредитуванням. Такими структурами є у Великобританії - Сільськогосподарська іпотечна корпорація, яка об'єднує 5 провідних банків, у Канаді – іпотечні банки, в Іспанії – Земельний банк, у Бельгії - Центральне управління іпотечного кредиту, яке об'єднує спеціалізовані кредитні установи державного сектору; у Швеції – 4 іпотечні банки, підконтрольні державі, у Німеччині – іпотечні банки, у Франції – Сільськогосподарський рентний банк та спеціалізована кредитна система «Креді агріколь», на яку приходиться до 70% загальної фермерської заборгованості під забезпечення нерухомим майном; в Нідерландах – Централізований кооперативний селянський банк, який є основним кредитором сільського господарства; в Росії – Россільхозбанк;
2. Програмному підході. Стимулювання розвитку кредитування, у тому числі іпотечного, здійснюється на програмному підході та розумінні пріоритетності напрямів розвитку. Впровадження програмного підходу на базі спеціалізованих кредитних установ забезпечує вирішення нагальних питань аграрного сектору та стимулювати розвиток тих напрямів діяльності, від яких буде необхідний соціальний та економічний ефект.
3. Досконале законодавство, що регулює діяльність фінансових установ іпотечного ринку спрямоване на обмеження ризиків та захист інтересів суб'єктів іпотечних відносин. Діють нормативно визначені правила іпотечних відносин, які забезпечують дотримання прав позичальника кредитів щодо вичерпного інформування
4. Досконалість інфраструктурі іпотечного та кредитного ринку, функціонування якої забезпечує високу ефективність іпотечних відносин. Важливими елементами інфраструктури іпотечно-кредитного ринку в багатьох країнах є: земельний кадастр та централізоване кредитне бюро з доступом банків до їх інформації в режимі реального часу, централізована база даних нерухомості; фондові біржі, клірингові центри та клірингова система центрального банку, спеціалізовані банки та структури (корпорації, фонди, управління), державні цільові гарантійні фонди.

Література

1. Вільна енциклопедія Вікіпедія [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Поссельхозбанк>
2. Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України / М. Я. Дем'яненко, В. М. Алексійчук, О. Є. Гудзь, А. В. Сомик; Моногр. - К.: ННЦ ІАЕ, 2005. - 106 с. – с. 44.
3. Кручок С. І. Іпотечне кредитування: Навч. посібник. / С. І. Кручок. – К.: Мета. - 2002. — 208 с.
4. Про затвердження Статуту публічного акціонерного товариства «Державний земельний банк» Постанова Кабінету міністрів України від 25 липня 2012 р. № 934.
5. Про створення Державного земельного банку Постанова Кабінету міністрів України від 2 липня 2012 р. № 609.
6. Прокопович О. Закордонні іпотечні системи: огляд ринків житлового кредитування у вибраних країнах [Електронний ресурс]: навч. посібник / О. Прокопович, Ганс-Йохім Дюбель, Лайф Андерсен. – Київ. – 2006. – с. 48-53. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua/filearea/Library/unia.com.ua-lib-doc-id97.pdf>

Стаття надійшла до редакції 19.05.2013 р.