

I.В. ІВАНЕЦЬ,
асистент кафедри корпоративних фінансів та контролінгу,
Київський національний економічний університет ім. Вадима Гетьмана,
А.О. СІГАЙОВ,
д.е.н., професор, Національний технічний університет України «Київський політехнічний інститут»

Функціонування Державного земельного банку в Україні: проблеми та перспективи

У статті досліджується нова спеціалізована фінансова установа для кредитування аграрних підприємств – Державний земельний банк та аналізується зарубіжний досвід існування подібних установ.

Ключові слова: Державний земельний банк, кредит, кредитування, аграрні підприємства, спеціалізована фінансова установа, земля сільськогосподарського призначення, мораторій, кадастр.

В статье исследуется новое специализированное финансовое учреждение для кредитования аграрных предприятий – Государственный земельный банк и анализируется зарубежный опыт существования подобных учреждений.

Ключевые слова: Государственный земельный банк, кредит, кредитование, аграрные предприятия, специализированное финансовое учреждение, земля сельскохозяйственного назначения, мораторий, кадастр.

The article explores a new specialized financial institution for lending agricultural enterprises – State Land Bank, and analyzes the international experience of existence such institutions.

Keywords: State land bank, credit, loans, farmers, specialized financial institutions, agricultural land moratorium inventory.

Нині агропромисловий комплекс є однією з найважливіших галузей економіки. В країні 41,8 млн. га (69,3% території) становлять сільськогосподарські землі, в сільській місцевості проживає близько 20% населення. В агропромисловому секторі працює 17 тис. великих підприємств, 42 тис. середніх (фермерських), більше 500 тис. селян обробляють приблизно по 8–10 ГА без реєстрації юридичної особи, а також 11,5 млн. малих особистих господарств; крім того, на умовах оренди обробляється 22 млн. га земель. В аграрному секторі виробляється 17% валового продукту країни. Той факт, що 27% від загальної кількості насичених гумусом земель Європи належить українській державі, автоматично ставить її в ранг найбільших аграрних країн. Проте нині, зважаючи на наявність проблем щодо недостатнього кредитного забезпечення аграрних підприємств, сільське господарство України є неконкурентоспроможним на зовнішньому ринку.

Постановка проблеми. У розвитку сільського господарства кредитні ресурси відіграють вирішальну роль, що спричиняється сезонним розривом між вкладенням і надходженням коштів та безперервністю процесів відтворення. Значна потреба в обігових коштах перетворює кредит в основне джерело поповнення фінансових ресурсів. Крім того, досвід розвинутих економічних країн свідчить, що в силу специфіки сільського господарства підприємства без фінансової підтримки нормально функціонувати не можуть. Своєю чергою, сучасний стан державної підтримки характеризується неефективністю, непослідовністю та недостатнім рівнем для задоволення потреб аграрних підприємств в кредитних ресурсах.

Для того щоб перетворити сільське господарство України на високоєфективну ланку ринкового механізму держави, необхідно змінювати систему кредитування аграрних підприємств. Одним із напрямів удосконалення цієї системи має стати функціонування Державного земельного банку.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Незважаючи на значну кількість наукових праць, присвячених кредитуванню аграрних підприємств, деякі питання залишаються невирішеними. Дослідження кредитування сільського господарства розробляються багатьма науковцями, серед яких слід виділити праці М. Дем'яненка, О. Гудзь, І. Кириленка, С. Колотухи, П. Лайка, Ю. Лупенка, М. Малика, В. Месель-Веселяка, П. Саблука, П. Стельмащука, О.Олійник. Але вирішення окреслених проблем в цілому та дослідження нових інституційних установ із врахуванням зарубіжного досвіду, які будуть надавати кредити аграрним підприємствам, висвітлено недостатньо. У зв'язку з цим питання висвітлення діяльності Державного земельного банку є дуже актуальними.

Метою статті є дослідження нової спеціалізованої фінансової установи для кредитування аграрних підприємств – Державного земельного банку та аналіз зарубіжного досвіду існування подібних установ.

Виклад основного матеріалу. Проблеми кредитного забезпечення аграрних підприємств зумовлюють необхідність пошуку альтернативних напрямів залучення кредитних ресурсів для підприємств аграрної сфери. Ринкові перетворення в аграрній сфері України супроводжуються зміною системи організації виробничої діяльності й потребою у запровадженні нових джерел фінансування аграрної сфери та удосконалення існуючої державної фінансової підтримки.

Важливим напрямом у вдосконаленні кредитування аграрних підприємств має стати функціонування спеціалізованої фінансової установи – Державного земельного банку.

Створення такого банку було передбачене введенням з 1 січня 2002 року Земельного кодексу України, зокрема в його Прикінцевих положеннях (розділ IX ч. 4) [4]. Рішення про створення спеціалізованої установи було задекларовано в постанові КМУ від 2 липня 2012 року №609 «Про створення Державного земельного банку» [6], яка передбачала створення публічного акціонерного товариства «Державний земельний банк» зі статутним капіталом 120 млн. грн., сто відсотків якого належить державі.

Прийняття 18 вересня 2012 року Закону «Про внесення змін до Закону України «Про банки і банківську діяльність» [5] дозволило Державному земельному банку здійснювати діяльність як банківської установи. Крім того, зміни до цього закону дозволяють формувати статутний капітал Державного земельного банку як у вигляді грошових внесків, так і у вигляді земельних ділянок.

Метою цього банку є забезпечення сприятливих умов для розвитку економіки та сільського господарства, функціонування ринку земель, підтримки сільгосптоваровиробників, 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; можливість формування статутного капіталу банку за рахунок не тільки грошових внесків, а також за рахунок внесків у вигляді земельних ділянок; надання права банку здійснювати операції з земельними ділянками та майновими правами на земельні ділянки відповідно до законодавства України у сфері земельних відносин та свого статуту.

Важливим питанням для успішного функціонування Державного земельного банку є врегулювання розбіжностей у законодавстві щодо його діяльності та розмежування функцій управління землями сільськогосподарського призначення і надання кредитів аграріям.

Слід підкреслити, що досвід інших країн у контексті функціонування подібної структури відсутній. Як правило, спостерігається така практика: країни створюють установи з управління державними землями, а також сприяють прямо чи опосередковано створенню спеціалізованих фінансових установ, таких як гарантійні фонди, кредитні кооперативні установи, іпотечні банки та іпотечні установи другого рівня, які забезпечують розвиток кредитування сільського господарства.

Спеціалізовані установи для управління землями державної власності були створені в Словаччині – Словацький земельний фонд, в Угорщині – Національний земельний фонд, у Чехії – Земельний фонд, Польщі – Агентство сільськогосподарської нерухомості, Литві – Національна земельна служба, Латвії – державна земельна служба, Данії – Департамент консолідації земель Дирекції продовольства, лісів-

ництва та рибальства, Нідерландах – Служба управління землями і водами, Болгарії – Національна компанія «Земля». Завдання таких установ, як правило, полягають у забезпеченні приватизації земель, здійсненні управління державними землями, консолідації подрібнених земельних ділянок, забезпеченні сільського розвитку та створенні нових фермерських господарств [3].

Якщо говорити про створення спеціалізованих фінансових установ, які забезпечують розвиток кредитування сільськогосподарських підприємств, можливо навести такі приклади.

В Угорщині був створений Сільський кредитний гарантійний фонд у 1991 році, який, на думку експертів, є найбільш успішним та ефективним серед гарантійних фондів Європи.

Цікавим досвідом у сфері кредитування агробізнесу є існування Системи фермерського кредиту у США. Система фермерського кредиту – це дворівнева кредитна кооперативна система. Нижча ланка кредитної кооперативної представлена кредитними асоціаціями, а на другій ланці функціонують банки (Банки фермерського кредиту – Farm Credit Banks). Станом на 1 січня 2012 року в рамках системи функціонувало 80 сільськогосподарських кредитних асоціацій (Agricultural Credit Association (ACA)) і три автономних Федеральних земельно-кредитних асоціацій (Federal Land Credit Associations (FLCAs)). Друга ланка кредитної кооперативної системи представлена чотирма банками: КоБанком, сільськогосподарським кредитним банком (CoBank, ACB); АгриБанком, Фермерським кредитним банком (AgriBank, FCB); Аграрним першим фермерським кредитним банком (AgFirst Farm Credit Bank); Фермерським кредитним банком Техасу (Farm Credit Bank of Texas). До системи також входить спеціалізована установа – Федеральна корпорація з фінансування фермерських кредитних банків (Federal Farm Credit Banks Funding Corporation), яка випускає і реалізує боргові цінні папери від імені чотирьох Фермерських кредитних банків з метою формування кредитних ресурсів для останніх, та п'ять обслуговуючих корпорацій. До складу Системи фермерського кредиту також належить Федеральна сільськогосподарська іпотечна корпорація (Federal Agricultural Mortgage Corporation – Farmer Mac), а для забезпечення безпеки і надійності Системи фермерського кредиту в 1987 році була створена Корпорація для страхування системи фермерського кредиту (Farm Credit System Insurance Corporation – FCSIC). Основною метою діяльності FCSIC є захист інвесторів у боргові цінні папери Системи фермерського кредиту щодо забезпечення своєчасної виплати основної суми і відсотків по застрахованих нотах, облігаціях та інших зобов'язаннях, випущених від імені банків системи фермерського кредиту [3].

Прихильники Держзембанку, говорячи про його створення, згадують про міжнародний досвід і наводять приклади аналогічних структур – BVVG у Німеччині та SAFER у Франції. Проте проведені дослідження засвідчують, що Boden-

ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ГАЛУЗЕЙ ТА ВИДІВ ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

verwertungs-und-Verwaltungs GmbH – це державне агентство з управління та приватизації сільськогосподарських та лісових угідь у Східній Німеччині, що займається управлінням земельними ресурсами, орендою, продажем земельних ділянок на аукціонах, розподілом прав власності на землю на різних адміністративних рівнях та не займається безпосередньо кредитуванням аграріїв [9]. Safer у Франції – це неприбуткова організація під контролем міністерств сільськогосподарства і фінансів, що має на меті реорганізацію ферм, продаж землі, в рамках реалізації більш продуктивного сільськогосподарства, тобто ця організація також нічого спільного з кредитуванням сільськогосподарських товаровиробників не має [10].

Ми погоджуємося з поглядами науковців у тому, що чинна модель діяльності вітчизняного Державного земельного банку має певні ризики, зокрема в поєднанні Держзембанком функцій кредитування та управління землями є багато ризиків зловживання [2]. Міжнародний досвід показує, що функції управління землями та кредитування аграріїв завжди чітко розмежовуються. У Держзембанку є поєднання функцій трьох установ: банку, органу управління державною землею та приватного гравця на ринку землі. І у кожній з цих функцій є своя мета. Наприклад, у банку є мета видати кредит, повернути кошти та заробити на цьому, а у приватного гравця мета – збільшити площі землі. Отже, присутній певний конфлікт інтересів.

За кордоном земельний банк займається ефективним розпорядженням державними землями. Якщо йому і надається можливість у деяких випадках і тільки в деяких країнах ставати учасником ринку приватних земель, це завжди строго лімітується, існують дуже чіткі обмеження для цього. Досвід Іспанії та Польщі показує: державний земельний банк там може викуповувати землю, але після того, як таким правом викупу відмовився скористатися сам орендар, власник сусідньої ділянки або місцевий фермер.

Згідно з постановою Кабміну від 2 липня 2012 року №609 «Про створення Державного земельного банку» цей банк наділяється правом купувати і продавати земельні ділянки, передавати їх в оренду та інше користування, що не притаманно діяльності звичайних комерційних банків. Діяльність банку в сфері управління земельними ресурсами є специфічною, властивою тільки Земельному банку [8]. Цей напрям включає в себе ефективне управління державними землями сільськогосподарського призначення, що передані банку в статутний капітал і не підлягають продажу. Крім того, банк буде повноцінним гравцем у сфері купівлі-продажу земельних ділянок і стане найбільшим іпотекодержателем на території України.

Крім того, в законопроекті Євгена Сігала №2181, а від 30.05.2013 «Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність та користування», який перебуває на узгодженні у Держземагентстві, перед-

бачає передачу у власність Державному земельному банку земель сільськогосподарського призначення, які знаходяться у державній власності, (близько 10 млн. га сільськогосподарських угідь), зняття для банку мораторію на купівлю земель сільгосппризначення та скасування обмеження щодо максимальної площі земель у власності (діюче обмеження – до 100 га землі в одного власника).

Отже, виходячи з наявних нині нормативно-правових актів в Україні створюють унікальну структуру, яка буде поєднувати в собі функції управління землями державної власності та кредитного забезпечення сільськогосподарського виробництва, в тому числі під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, та мати переважне і виняткове право на купівлю землі.

У зв'язку з цим необхідно внести доповнення до статуту Державного земельного банку в частині розподілу функцій управління землями сільськогосподарського призначення та надання кредитів аграріям. За умови участі банку на ринку приватних земель, його діяльність мала бути строго лімітована, введені чіткі обмеження щодо надання йому права власника землі, а також повинен бути здійснений контроль та нагляд за його діяльністю.

Крім того, функціонування Державного земельного банку у зазначеному вище режимі потребує істотного коригування законодавства України.

Необхідно внести зміни до Конституції України, де передбачено, що розпорядження землями державної власності від імені держави-власника можуть здійснювати лише органи влади. А Державний земельний банк є державною юридичною особою, яка чинним земельним законодавством не наділена повноваженнями щодо розпорядження землями [1].

Крім того, питання співвідносин між Державним земельним банком та Держземагентством не вирішене чинним законодавством. Землі, що передаватимуться до статутного капіталу Державного земельного банку, залишатимуться у власності держави, зокрема землі сільськогосподарського призначення. А згідно із Земельним кодексом усі землі державної власності, які відносяться до категорії земель сільськогосподарського призначення, перебуватимуть у віданні Державного агентства земельних ресурсів. Отже, виходить, що навіть після передачі земельних ділянок до статутного капіталу Державного земельного банку вони залишатимуться у власності держави. А отже, формально правом розпоряджатися ними будуть наділені державні органи земельних ресурсів. А це вже є конфліктом повноважень.

Згідно з деклараванням Міністерства аграрної політики та продовольства функціонування цього банку забезпечить аграріїв кредитами під 10% річних. При цьому нині в нормативних документах чітко не регламентовано ті особливі механізми, що будуть використовуватися для формування дешевої ресурсної бази банку. За інформацією з урядових структур та науково-дослідних інститутів, які задіяні у створенні Державного земельного банку, передбачають такі основні джерела

ресурсної бази: кошти державного бюджету на формування статутного капіталу банку в сумі 120 млн. грн., емісія банківських земельних облігацій – 27 млрд. грн., залучення грошових коштів юридичних та фізичних осіб 4 млрд. грн., зовнішні запозичення – 15 млрд. грн., крім того, в статутний капітал Держзембанку планується внести 2,6 млн. га державних земель сільськогосподарського призначення [7].

Банк має намір працювати з позичальниками з обсягом річного валового доходу до 5 млн. євро і ділити їх на чотири групи. Залежно від них розмір кредитів на поповнення обігових коштів буде обмежуватися сумою від 75 тис. євро до 700 тис. євро, а для інвесткредитів – від 200 тис. євро до 1 млн. євро, а ставки – 8–12% річних. Більш великі кредити передбачається видавати тільки під держгарантії. Виникає запитання щодо виконання мети банку, яка передбачає забезпечення сприятливих умов для розвитку переважно малого та середнього фермерського господарства, потреби яких у кредитуванні можуть бути не задоволені, оскільки задекларовані обсяги кредитування не є обґрунтованими.

Для успішного функціонування Державного земельного банку необхідна оцінка нерухомості, в тому числі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, та наявність єдиної кадастрово-реєстраційної системи. В Україні поки що недостатньо розвинута сфера оцінки нерухомого майна. Потребують доопрацювання Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», а також Закон України «Про оцінку земель», в сфері оціночної діяльності.

В Україні поки що не створена єдина Державна кадастрово-реєстраційна система, хоча розроблено відповідну методологічну, нормативно-правову та методичну основу такої системи [3]. Нині існують численні реєстри залежно від видів нерухомого майна та прав на нього. В результаті відсутнє бачення об'єкта нерухомого майна та прав на нього як єдиного цілого, а збір розрізненої інформації не дає цілісної яви про об'єкт і вимагає значних витрат часу і коштів.

Висновки

Важливим питанням для успішного функціонування Державного земельного банку є врегулювання розбіжностей у законодавстві, що регулює його діяльність та розмежування функцій управління землями сільськогосподарського призначення та надання кредитів аграріям.

Удосконаленням організаційної структури системи кредитування аграрних підприємств стало створення спеціалізо-

ваної фінансової установи – Державного земельного банку, який поєднує функції управління землями державної власності, кредитного забезпечення сільськогосподарського виробництва та надання кредиту під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Для ефективного функціонування Державного земельного банку необхідно внести зміни до його статуту в частині розподілу функцій управління землями сільськогосподарського призначення та надання кредитів аграріям, а також до чинної законодавчої бази, яка стосується регулювання діяльності Державного земельного банку.

Список використаних джерел

1. Кулінич П. Банк – на землі, а земля ... в банку. Аналіз законодавчих ініціатив щодо створення Державного земельного банку (моніторинг ЗМІ) [Електрон. ресурс] / Павло Кулінич, «Юридичний вісник України», №39, 29 вересня – 5 жовтня 2012 р. – Режим доступу: http://agroua.net/news/news_40337.html
2. Макар В. Зняття мораторію на купівлю земель виключно для Державного земельного банку створює чисельні ризики [Електрон. ресурс] / Володимир Макар / Українська аграрна асоціація. – режим доступу: <http://www.uagra.com.ua/?p=591>
3. Олійник О. Державний земельний банк: мета створення та організація діяльності [Електрон. ресурс] / Олена Олійник // Агробізнес сьогодні. – №22(245) листопад 2012. – режим доступу: <http://www.agro-business.com.ua/component/content/article/39-2012-07-07-14-39-23/1353-2012-12-28-12-3-40.html>
4. Земельний кодекс України // (Відомості Верховної Ради України (ВВР), – 2002. – №3–4, ст. 27)
5. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про банки і банківську діяльність» // Офіційний вісник від 22.10.2012. – №78. – С. 16, стаття 3153, код акту 63753/2012.
6. Постанова КМУ «Про створення Державного земельного банку» // Офіційний вісник України від 13.07.2012. – №50, с. 504, ст. 1987, код акту 62441/2012.
7. НБУ видав банківську ліцензію Держзембанку // Економічна правда [Електрон. ресурс] Режим доступу: <http://www.epravda.com.ua/news/2013/09/17/395016/>
8. Офіційний сайт Державного земельного банку // <http://www.dzbank.com.ua/>
9. <https://www.bwvg.de/INTERNET/internet.nsf/HTMLST/CONSULTING>
10. <http://www.safer.fr/missions-safer.asp>