

УДК 336.77:332.2

Данкевич В. Є.,  
к. е. н., старший викладач кафедри менеджменту ЗЕД  
Житомирський національний агроекологічний університет

## МЕТОДОЛОГІЧНІ УРОКИ ЄВРОПЕЙСЬКОГО ДОСВІДУ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ БАНКІВ

**Анотація.** Досліджено сучасні методологічні підходи до суті ринку сільськогосподарських земель. Зазначено функції ринку землі й основні умови ефективного його функціонування в аграрному секторі економіки України. Висвітлено особливості формування інфраструктурного забезпечення ринку землі у європейських країнах. Вивчено зарубіжний досвід діяльності земельних банків. Розглянуто першорядні завдання, які вирішуються за допомогою земельних банків в умовах цивілізованого ринку землі у країнах ЄС. 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 – земельного банку.

**Ключові слова:** європейський досвід, ринок земель, сільськогосподарські землі, ефективність, оренда, іпотека, земельний банк.

**Постановка проблеми.** У сучасних умовах господарювання в аграрній сфері України важливого значення набуває формування дієвих 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 господарювання, поглиблює проблеми соціально-економічного відродження сільських територій.

Запорукою успішного розвитку аграрного сектора економіки є наявність дієвої системи земельно-іпотечного кредитування, ключовою ланкою якої виступають спеціалізовані кредитні інститути [1,2]. Дані організації сприяють підвищенню ефективності виробничої діяльності сільськогосподарських товаровиробників, враховуючи їх потреби та особливості ведення бізнесу. В Україні у зв'язку із завершенням земельної реформи, яка вимагає запровадження ринку землі та формування його відповідної інфраструктури, постало питання щодо створення спеціального кредитно-фінансового інституту – державного земельного банку, який сприя-

тиме ефективному управлінню сільськогосподарськими землями, здійснюватиме фінансово-кредитну діяльність, створюватиме необхідні фінансові умови для розвитку та підтримки малого і середнього бізнесу на сільських територіях. Необхідним наразі є використання передового досвіду країн ЄС, у яких є значні напрацювання щодо функціонування земельних банків.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** У вітчизняній і зарубіжній економічній літературі приділено достатньо уваги необхідності функціонування земельного банку в аграрному секторі економіки. Вагомий внесок у сучасну розробку проблем інфраструктурного забезпечення для ринку сільськогосподарських земель внесли, передусім, зарубіжні дослідники, зокрема: Е.Дж. Долан, Д. Блевінс, Ю. Штайн, М. Де-стресс, Р. Страйк, М. Фохлер, П. Паул, А. Райф, В. Венор, Ф. Вензель, П. Самуельсон, Х. Ламперт та ін. Теоретичні та прикладні аспекти кредитування сільськогосподарських товаровиробників банками та необхідності створення й функціонування державного земельного банку досить глибоко висвітлені у наукових працях вітчизняних науковців: В. Алексійчука, В. Амбросова, В. Гейця, В. Годуна, О. Гудзь, М. Дем'яненка, В. Лагутіна, П. Лайка, Б. Луціва, Г. Мазнева, М. Маліка, О. Непочатенко, П. Саблука, В. Савчука, П. Стецюка та ін.

За 2010–2014 рр. з'явилася низка публікацій фахівців з питань функціонування земельних банків у сучасних умовах України – О. Євтуха, О. Красникової, С. Кручка, С. Шкрярука та ін. Водночас, високо оцінюючи існуючі напрацювання, слід відмітити, що подальшого дослідження потребує зарубіжний досвід розвитку земельних банків. Практично відсутні публікації, що стосуються вивчення передового досвіду діяльності спеціалізованих земельних банків, ролі держави у процесі їх створення та функціонування. Це визначає актуальність та значимість даної статті, її мету та завдання.

**Формулювання цілей статті.** Метою дослідження є вивчення європейського досвіду функціонування земельних банків в аграрному секторі економіки.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Виходячи з наявних станом на 01.01.2015 р. нормативно-правових актів, в Україні планують створити унікальну структуру – державний земельний банк, який буде поєднувати у собі функції щодо управління землями державної власності та кредитного забезпечення аграрного виробництва, у тому числі під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення [8,9]. Проведені дослідження підтвердили, що при розробці організаційно-економічного механізму функціонування земельних банків в Україні варто використовувати методологічні уроки європейського досвіду (табл.1).

Спеціалізовані установи для управління землями державної власності були створені у Словаччині – Словацький земельний фонд, Угорщині – Національний 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”[3]. Завдання даних установ полягають у наданні кредитів товаровиробникам, здійсненні управління державними землями, консолідації подрібнених земельних ділянок, забезпеченні розвитку сільських територій.

Якщо звернутися до досвіду країн ЄС спостерігається така практика: країни створюють установи з управління державними землями та сприяють прямо чи опосередковано створенню спеціалізованих фінансових установ для розвитку кредитування сільського господарства. 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 років під 8–9 % річних.

У Франції основним кредитором аграрного сектору економіки є кооперативна кредитна система “Credit Agricole”, на яку приходить 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 [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 – “Rabobank”. Характерною рисою розвитку даної кооперативної кредитної системи є те, що її становлення і розвиток здійснювалися при повній відсутності державної підтримки, навіть у період криз. Станом на 2014 р., “Rabobank” відноситься до числа найбільших банків світу і займає друге місце за розміром капіталу серед банків Голландії.

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 державна Фермерська кредитна корпорація, яка надає позики строком до 30 років [5].

## Європейський досвід розвитку земельних відносин

Країна	Особливості розвитку земельних відносин
Франція	Законодавство Франції зорієнтоване на збереження цільового призначення аграрних земель. У сільській місцевості не допускають розвитку поселень міського типу, а будівельні роботи на відповідних угіддях обмежені лише зведенням потрібних для хазяйнування споруд. Заборонено купівлю-продаж особливо родючих земель для несільськогосподарського використання. Власник не повинен залишати без обробітку сільськогосподарські землі більш ніж п'ять років (потім землю можуть передати іншим особам в узаконеному порядку).
Німеччина	У Німеччині одним із головних ризиків вільного ринку землі є подрібнення селянських господарств та ділянок під час успадкування чи зміни власника, що може зменшити обсяги агровиробництва. В країні передбачено відповідний дозвільний порядок для наділів площею понад 1 га. Потенційний покупець має обґрунтувати мету придбання землі й подати свідоцтво щодо фахової підготовки. Іноземцям можуть відмовити у дозволі під приводом, що придбання суперечить “заходам стосовно вдосконалення аграрної структури”, або з інших мотивів.
Польща	У 1998 р. в Польщі ухвалили закон, який дозволив продаж сільськогосподарських угідь, а також дав змогу місцевим органам селянського самоврядування проводити торги й запроваджувати конкурсну систему розподілу земельних ресурсів, яка сприяє максимальній приватизації наділів та створенню ринку землі. Передача її селянам відбувається за договором купівлі-продажу або оренди. Агентство сільськогосподарської власності державної скарбниці викупує в індивідуальних господарств землю та нерухомість і продає перспективним власникам. Польща запровадила 12-річний мораторій на купівлю іноземними компаніями земель від моменту вступу в ЄС.
Угорщина	В Угорщині у 1989 р. був прийнятий закон про купівлю-продаж земель, що фактично запровадив їх вільний обіг. Розпаювали суспільне майно аграрних підприємств. Громадяни можуть придбати до 300 га сільськогосподарських земель відповідного призначення. До 2011 р. право їх купівлі-продажу поширювалося тільки на громадян Угорщини. Під час купівлі сільськогосподарських угідь (до 100 га) власник може отримати банківський кредит на 10 років обсягом 70% від вартості землі. Державний земельний банк Угорщини надає тільки довготермінові кредити, а земельний фонд викупує ділянки у громадян, які одержали їх від держави під час приватизації і не бажають на них працювати.
Чехія	У Чехії всі земельні угіддя, залежно від ґрунтово-кліматичних умов, класифікували на 44 податкові групи: за кращі фіскальний збір становить 930, за найменш родючі – 10 крон за гектар. Землю слід обов'язково використовувати для сільського господарства упродовж трьох років від моменту купівлі. Переважне право на придбання державних земель аграрного призначення мають чеські фермери, у приватній власності яких не менш ніж 10 га і які постійно працюють у межах відповідної територіальної громади мінімум три роки, а також орендарі ділянок площею до 500 га, якщо вони винаймають їх понад три роки.

Джерело: адаптовано [5,6,10].

У європейських країнах однією із провідних цілей діяльності земельних банків 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. 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.

Україна, намагаючись наслідувати приклад європейських країн і розуміючи важливість розвитку аграрного сектора, розпочала процес створення спеціалізованої фінансової установи – Державного земельного банку [7]. Рішення про створення 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.

Державний земельний банк має створюватися у порядку, встановленому для державних банків Законом України “Про банки та банківську діяльність” [7]. У відповідності до прийнятого Верховною Радою України у першому читанні законопроекту №9001-д “Про ринок земель”, Державний земельний банк України здійснюватиме: кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі, іншої нерухомості та майна; кредитування громадян під заставу нерухомості для розвитку особистого селянського господарства; контроль за цільовим використанням наданих кредитів; купівлю, продаж, передачу в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного виробництва та фермерського господарства; участь у реалізації державних цільових програм, спрямованих на підтримку та розвиток аграрного сектора економіки.

Започаткуванням ринку земель сільськогосподарського призначення дасть можливість задіяти у кредитуванні механізм заста-

ви земельних ділянок та прав на них. В Україні за земельними ділянками, що перебувають в оренді станом на 01.01.2014 р. (17,4 млн га), потенційні обсяги кредитування можуть досягнути 200–280 млрд грн. Сформована таким чином ресурсна база Державного земельного банку дозволить створити його кредитний портфель у 2016–2020 рр. в обсязі не менше 34 млрд грн [3]. При цьому буде можливість доступу до кредитних ресурсів не лише у сільськогосподарських підприємств, а й у господарств населення, які потребують збільшення обігових коштів.

Прогнозні розрахунки доходів і витрат Державного земельного банку показують його ефективність у довгостроковій перспективі (табл. 2). Одним із основних шляхів переходу до ринкових відносин в аграрній сфері, є створення дієздатної іпотечної системи. Отримання грошей під заставу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, було одним із перших і найбільш суттєвих серед різновидів позик, що відіграли важливу роль у становленні та розвитку аграрного сектора країн ЄС. Україна у цьому контексті не є винятком. Розбудова ринкових відносин на основі приватної власності на землю є головною метою аграрної реформи, що розпочалася в першій половині 1990-х років. Але досягнення її неможливе без заснування фінансової установи іпотечного характеру.

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. Державний земельний банк наділяється правом купувати і продавати земельні ділянки, передавати їх в оренду та інше користування, що не притаманно діяльності звичайних комерційних банків.

**Прогнозні розрахунки доходів і витрат Державного  
земельного банку, млн грн**

Рік	Всього	Сплата земельного податку до місцевих бюджетів, 0,1 %	Витрати на утримання	Перерахування коштів до бюджету, 30 % доходу	Інші витрати, до 10 % від доходу
2015	686,88	42,26	53,00	443,72	147,91
2016	745,68	46,11	54,00	484,18	161,39
2017	803,33	49,89	55,00	523,83	174,61
2018	859,97	53,60	56,00	562,78	187,59
2019	915,57	57,25	57,00	601,11	200,37
2020	970,71	60,85	58,00	638,90	212,97
2021	1025,05	64,40	59,00	676,23	225,41
2022	1078,83	67,92	60,00	713,18	237,73
2023	1132,17	71,41	61,00	749,82	249,94
2024	1185,15	74,88	62,00	786,21	262,07
2025	1237,86	78,32	63,00	822,41	274,14

Джерело: адаптовано [3].

Основні завдання державного земельного банку є консолідація земельних ділянок і передача їх в оренду, збільшення відсотка оренди державних земель з нинішніх 13 % до 85 %, фінансова підтримка розвитку малого і середнього агробізнесу, підтримка державних програм розвитку аграрного сектору економіки на основі поворотного фінансування.

Проведені дослідження підтвердили важливу роль земельних банків у схемі включення вартості землі в ринкове середовище. При цьому встановлено, що 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 на їх продаж. Зазначене обумовлено існуючим протиріччям між дрібним землеволодінням та крупними агрохолдингами в Україні. Більшість власників сільськогосподарських угідь на сьогодні передають свої землі в оренду, а потребу у кредитах мають, в основному, товаровиробники, які виступають як орендарі земельних ділянок, однак, вони не можуть використувати останні як заставу.

Державний земельний банк має стати універсальною фінансовою установою, яка

буде активно співпрацювати з комерційними банками України у частині рефінансування, надання та отримання гарантій, а також брати на себе частину ризиків, пов'язаних з кредитуванням аграріїв. Одним з основних завдань Державного земельного банку є пільгове кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі. Нині в Україні тимчасово встановлено мораторій, який обмежує конституційні права громадян. Таким чином залишається законодавчо заблокованим обіг земель сільськогосподарського призначення, які становлять найбільший сегмент ринку земель.

**Висновки.** У сучасних умовах господарювання в Україні існує ряд об'єктивних передумов для запровадження моделі діяльності земельного банку в якості державного регулятора на ринку сільськогосподарських земель. Найсуттєвішими серед них є наступні: переважна частина земель сільськогосподарського призначення розпайована і знаходиться в приватній власності; власники цієї землі залишаються безправними, оскільки жодних інших можливостей, крім передачі своєї землі в оренду, у них немає; вартість земельних ділянок точно не визначена.

Історичний досвід найбільш розвинутих країн ЄС підтвердив, що створення Державного земельного банку сприятиме виконанню державних завдань в аграрній сфері. Крім того, поява фінансової установи, що матиме можливість кредитувати під значно нижчу за ринкову вартість ресурсів надасть можливість: стимулювати інтерес банківського сектору до сільськогосподарських товаровиробників; реалізувати державні програми розвитку аграрного сектора економіки та інфраструктури села; консолідувати інформаційну клієнтську базу, надавши прозорі механізми щодо контролю використання державних коштів; диверсифікувати кредитні ризики за рахунок перерозподілу їх на банківському ринку, підвищуючи тим часом вартість застави; забезпечити продовольчу безпеку держави з одночасним стимулюван-

ням розвитку сільськогосподарських товаровиробників і, як наслідок, – підвищити зайнятість на сільських територіях.

Враховуючи національні особливості України, доцільно скористатися позитивним досвідом включення землі в економічний обіг у ЄС та розробити механізм функціонування Державного земельного банку України. Діяльність даного суб'єкта ринку земель змінить роль держави у системі регуляторної політики, створить цивілізований економічний механізм контролю за ринком сільськогосподарських земель. Як показав досвід ЄС, діяльність фінансових інститутів суттєво впливає на рівень розвитку аграрного сектора економіки, задоволення попиту населення у продуктах харчування та поліпшення соціально-економічного становища сільських територій.

#### Список літератури

1. Бурденюк В. Земельні реформи на теренах України. Чого вчать здобутки та прорахунки? / В. Бурденюк // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 1. – С. 16.
2. 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.
3. Економічна правда. Земельні активи. [Електронний ресурс]. – режим доступу: <http://www.epravda.com.ua/publications/2013/10/29/400631/>
4. Квітка Г. Досвід землевлодіння: аграріям об'єднаної Європи затісно господарювати / Г. Квітка // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 8. – С. 40–46.
5. 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.
6. Нечипоренко О. Світова практика розвитку земельних відносин / О. Нечипоренко // Економіка АПК. – 2007. – № 4. – С. 154–157.
7. Про затвердження Статуту публічного акціонерного товариства “Державний земельний банк” Постанова Кабінету міністрів України від 25 липня 2012 р. № 934.
8. Про створення Державного земельного банку Постанова Кабінету міністрів України від 2 липня 2012 р. № 609.
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. Шафранська Л. Консолідація земельних ресурсів та земельні банки. Чим обґрунтовується доцільність їх функціонування? / Л. Шафранська // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 11. – С. 17–21.

#### Summary.

**Introduction.** The adherents of farm land market point out that it must function, as the private ownership of land encourages its effective use. The opponents of farm land market formation state that at the present state of development the inclusion of land in the economic turnover is inexpedient, since this can entail a number of negative consequences. The formation of the market of land resources is of the greatest interest to international corporations and financial organizations as well as to monopoly-and-financial groups which will buy up lands under favorable for them conditions, artificially sustaining low land prices. The land market will deprive of the property right to land those who work on it, and the setting up of mortgage banks will cause land plot losses by peasants.

**Results.** Domestic economic publications present different views on the interpretation of the essence of farm land market. From the legal point of view it is a totality of social relations which are regulated by the provisions of active legislation in the course of land redistribution by governmental and local authorities. The concept of land market also includes the system of legal and economic relations concerning the ownership, use and disposition of land plots. Publications most often interpret land market as a purchas-sale process which is the implementation of the mechanism of land supply and demand interaction. The idea of land market being a medium of land redistribution among its owners by economic methods on the basis of competitive supply and demand, it is worth of paying attention to.

This article describes the current methodological approaches to the essence of the market for agricultural land. We noted features of the land market and its main conditions for effective functioning in the agrarian sector of

*Ukraine. The peculiarities of the formation of a land market infrastructure provision in developed countries. Study of foreign experience of land banks. The study considered the primary problem to be solved by means of land banks in terms of civilized land market in foreign countries. We found that one of the ways of obtaining loans for agricultural producers can pledge land mechanism which will work only in a market introduction of agricultural land and the creation of a special financial institution – the land bank.*

**Conclusions.** *The development of farm land market in Ukraine is taking place together with the creation of the competitive environment in the national economy and building up of the specialized infrastructure. The effective functioning of this market provides for the control on the part of the state which must regulate land redistribution, determine the size of private landholdings and control their intended use. The land market regulation is that with the aid of market mechanisms and government control the land would pass from ineffective producers to more effective ones.*

*The farm land market functioning in economic, natural and legal aspects requires the adherence to a number of principles which must be the basis, central idea and foundation of the market land system. The fundamental principles of farm land market forming and its stable functioning should be the government regulation, freedom in the activities of economic management entities, self-financing, economic responsibility for management results and competition on the land market. Although the Ukrainian authorities are still working on the final version of the land market bill. Lawmakers are currently discussing many limitations concerning land ownership, lease rights, preemptive rights and size of land plots to own. Below we provide a brief analysis of how land reform was carried out in peer countries and compare Ukrainian lawmakers' initiatives.*

**Keywords:** *European experience, agricultural land, land bank, efficiency, lease, mortgage, land market.*