

С.В. СКОСИРСЬКА

(Університет банківської справи
Національного банку України, м. Київ, Україна)

Концептуальні засади створення та функціонування державного земельного банку

Автором здійснено моніторинг існуючих проблем в сфері банківського кредитування сільськогосподарських товаровиробників. В контексті розвитку банківського кредитування сільськогосподарських товаровиробників розглянуто концептуальні засади створення та функціонування Державного земельного банку, виділено найбільш перспективні та важливі напрямки його діяльності.

На основі проведеного дослідження автор вважає, що створення Державного земельного банку сприятиме виконанню державних завдань в аграрній сфері та стимулюватиме інтерес банківського сектору до сільгоспвиробників, консолідуватиме інформаційну клієнтську базу.

Ключові слова: банківське кредитування, фінансування, іпотека, інвестиційні потреби, сільськогосподарські товаровиробники, Державний земельний банк.

С.В. СКОСИРСКАЯ

(Університет банківського дела
Національного банка Украины, г. Киев, Украина)

Концептуальные основы создания и функционирования государственного земельного банка

Автором осуществлен мониторинг существующих проблем в сфере банковского кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей. В контексте развития банковского кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей рассмотрены концептуальные основы создания и функционирования Государственного земельного банка, выделены наиболее перспективные и важные направления его деятельности.

На основе проведенного исследования автор считает, что создание Государственного земельного банка будет способствовать выполнению государственных задач в аграрной сфере и стимулировать интерес банковского сектора к сельхозпроизводителям, консолидировать информационную клиентскую базу.

Ключевые слова: банковское кредитование, финансирование, ипотека, инвестиционные потребности, сельскохозяйственные товаропроизводители, Государственный земельный банк.

S.V. SKOSYRSKA

(The University of banking of the National Bank of Ukraine, Kyiv, Ukraine)

Conceptual Framework of the State Land Bank Establishing and Operation

The monitoring of problems existing in the area of agricultural producers bank lending has been carried-out. In the context of development of such bank lending, the conceptual framework for the establishment and operation of the State Land Bank have been examined. The most promising and important areas of activity of State Land Bank have been selected.

Based on the study performed the author supposes that establishing of the State Land Bank will contribute to accomplishment of the national objectives in the agricultural sector, stimulate the banks interest to the agricultural producers and consolidate the client database.

Keywords: bank lending, financing, mortgage, investment needs, agricultural producers, the State Land Bank.

Постановка проблеми. Необхідність створення та функціонування Державного земельного банку диктується новизною, масштабами і складністю завдань ринкової трансформації аграрної сфери, забезпечення динамічного її розвитку. При цьому є важливим не намагання калькувати зарубіжний

досвід, а привести в дію вже створені в Україні правові та економічні передумови для широко-масштабного запровадження земельної іпотеки в сільському господарстві при забезпеченні його максимальної практичної віддачі. Пов'язана з цим група проблем має не тільки економічне, фінансове,

правове, а й важливе соціально-політичне значення. Зокрема, доказом цьому є ті колізії, що склалися навколо ухвалення українським парламентом низки Законів України щодо розвитку аграрної іпотеки.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Вагомий внесок у сучасну розробку деяких проблем аграрної іпотеки внесли, передусім, зарубіжні дослідники, зокрема Е.Дж. Долан, Д. Блевінс, Ю. Штайн, М. Дестресс, Р. Страйк, М. Фохлер, П. Паул, А. Райф, В. Венор, Ф. Вензель, П. Самуельсон, Х. Ламперт, Д. Хаддурі та інші. В останні роки з'явилася низка публікацій українських вчених фахівців з питань розвитку іпотечного кредитування в сучасних умовах України – О. Євтуха, О. Красникової, С. Кручка, С. Шкрярука та інших. Теоретичні та прикладні аспекти кредитування сільськогосподарських товаровиробників банками та необхідності створення й функціонування Державного земельного банку досить глибоко висвітлені в наукових працях таких учених: В. Алексійчука, В. Амбросова, В. Гейця, В. Годуна, О. Гудзь, М. Дем'яненко, В. Лагутіна, П. Лайка, Б. Луціва, Г. Мазнева, М. Маліка, А. Мороза, О. Непочатенко, П. Саблука, В. Савчука, М. Савлука, П. Стецюка та ін. Високо оцінюючі існуючі напрацювання, слід відмітити, що всі зазначені публікації торкаються теми створення Державного земельного банку та іпотечного кредитування агросфери в окремих її аспектах. Водночас, практично відсутні публікації, що стосуються як діяльності спеціалізованих земельних банків, так і ролі держави в процесі створення та функціонування Державного земельного банку.

Загалом, Державний земельний банк це нове явище в економічному житті сучасної України. Питання про його особливості організації і функціонування набуває першорядного значення, оскільки в нашій країні ще тільки доведеться створити систему іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників із мережею ефективної діючої земельної іпотечної інфраструктури. У зв'язку з цим **метою публікації** є аналіз та обґрунтування ролі Державного земельного банку, висвітлення специфіки його діяльності.

Теоретико-методологічними основами нашого дослідження стали загальнонаукові та спеціальні методи пізнання явищ і процесів, зокрема використано діалектичний метод; методи аналізу і синтезу; історичного й логічного підходів; аналогії та причинно-наслідкового зв'язку; порівняльного аналізу й екстраполяції; прогнозування.

Вклад основного матеріалу дослідження.

Кардинальні зміни, що відбулися в останні роки в правовому, економічному і соціальному укладі України, викликали гостру потребу держави, агроформувань та сільське населення в пошуку нових джерел фінансування інвестиційних потреб, зокрема щодо модернізації сільськогосподарської техніки і придбання нерухомості. Величезна потреба агроформувань в оновленні матеріально-технічної бази в нових об'єктах нерухомості великих груп сільського населення, необхідність пошуку нових інвестиційних коштів для розвитку агросфери досить переконливо свідчать, що без залучення всіх можливостей інституту земельної іпотеки в Україні вже не обійтись.

Стосовно нормативно-правового закріплення поняття "іпотечний банк", то чинне законодавство України [1] не містить чіткого визначення іпотечного банку, а лише надає йому статусу спеціалізованого, і визначає випадки, коли банк можна вважати спеціалізованим.

В існуючих наукових публікаціях знаходимо різні визначення банків даного типу. Зокрема, в фінансово-економічному словнику під редакцією Д.П. Боголепова, іпотечний банк визначається як установа, що проводить кредитні операції під заставу нерухомості [6 с. 66]. Схоже розуміння специфіки іпотечного банку зазначено в навчальному посібнику під редакцією Ю.В. Іванова: "Іпотечний банк – це банк, що видає позички під заставу нерухомості (земельної ділянки, будівлі і споруди, що не можуть бути відділені від землі без істотної шкоди)" [8 с. 61]. Легко помітити, що під такі визначення підпадають і всі інші банки, що видають кредит під заставу нерухомості (універсальні, ощадні).

У наукових екскурсах зустрічаються вказівки і на те, що іпотечні банки, як забезпечення позичок, використовують тільки іпотеку (грец. "hipotheca" – застава, заклад). Нині під іпотекою розуміють заставу нерухомого майна для забезпечення виконання зобов'язання боржника перед кредитором.

Аналіз діяльності закордонних іпотечних банків виявив їх специфіку в різних країнах та три основні моделі іпотечного кредитування, а саме контрактно-ощадна модель іпотечного кредитування; класична континентальна модель іпотечного кредитування; американська модель іпотечного кредитування із вторинним ринком іпотечних кредитів. Дослідження діяльності іпотечних банків у цілому показало: банки такого типу є невід'ємним елементом сучасних кредитних систем; наявність іпотечних банків характерна не тільки для розвинутих кредитних систем, але і для кредитних систем на етапі становлення; роль і місце іпотечних банків у кредитних системах різних країн різна (найбільш розвинута мережа іпотечних банків в Німеччині).

При розгляді діяльності зарубіжних іпотечних банків були виявлені основні тенденції їх розвитку, а саме: у зв'язку із високим рівнем розвитку системи іпотечного кредитування відбувається скасування спеціального законодавчого регулювання діяльності іпотечних банків; в міру удосконалення іпотечного кредитування відбувається поступове зниження частки державних іпотечних банків, і, в цілому, ролі держави в розвитку ринку іпотеки; спостерігається тенденція до транснаціоналізації іпотечних банків; відбувається перехід від залучення ресурсів через систему накопичувальних рахунків до операцій на вторинному ринку іпотечних кредитів.

У цілому ж аналіз діяльності закордонних іпотечних банків виявив велику їх значимість у світовій кредитній системі і на ринку земельних іпотечних кредитів. Однак розвиток банків такого типу багато в чому залежить від участі держави в їх організації і функціонуванні на початковому етапі розвитку іпотечного кредитування.

Державний земельний банк повинен створюватися в порядку, встановленому для державних банків Законом України "Про банки та банківську діяльність" [1]. Водночас, запровадження діяльності

Фінанси та оподаткування

Державного земельного банку є лише однією складовою, що забезпечує реформування аграрної сфери. Першочерговою задачею реформ є відкриття та становлення ринку землі в Україні. Саме цей ресурс надасть змогу не тільки забезпечити ефективну роботу Державного земельного банку, а й забезпечити сільськогосподарських товаровиробників додатковими кредитними ресурсами для їх розвитку.

Проект земельної реформи, що наразі реалізується в Україні передбачає створення Державного земельного банку, як необхідного інструменту для її реалізації. Це затверджено розпорядженням Президента України від 15.05.2011 р. № 75-рп "Про створення Державного земельного банку для формування на його базі національної кредитно-фінансової системи обслуговування товаровиробників у сфері агропромислового виробництва".

Але питання функціонування Державного земельного банку, як суб'єкту правовідносин на ринку земель України лишається не визначеним.

Державний земельний банк (далі – Банк) має бути повноправним учасником банківського ринку, а це означає, що його не омине участь у конкурентній боротьбі за клієнта. Отже і модель побудови такого банку має враховувати його подальші перспективні фінансові та технічні можливості, а саме наявність: універсальної ліцензії для здійснення всіх можливих операцій з грошовими інструментами та цінними паперами; міцного універсального ядра ІТ – системи та новітньої ІТ – архітектури для вдосконалення зовнішніх та внутрішніх можливостей банку, контролінгу та звітності; оптимальної структури офісів, що при мінімальній кількості власних витрат надає максимальну можливість надання послуг клієнтам; мобільної системи прийняття рішень, яка дозволить економити час клієнтів.

Отже, Банк повинен мати можливість розвитку стосунків із клієнтами юридичними та фізичними особами, що виступають суб'єктами ринку, які не можливі без сучасного рівня обслуговування. Також для здійснення монетизації землі, що буде передана у відання Банку в подальшому, необхідна можливість виходу, як на внутрішній, так і на зовнішній банківські ринки, що відповідно потребує розвитку кореспондентських відносин з банками. Застосування механізмів монетизації земель потребує можливості використання таких фінансових інструментів, як цінні папери (облігації, векселі, заставні тощо).

Усе вищевикладене дає змогу виділити наступні найбільш перспективні та важливі напрямки діяльності Державного земельного банку: кредитування всіх напрямків та галузей АПК на диференційованих умовах, як у прямий спосіб, так і через надання відповідних гарантій; впровадження комплексного обслуговування клієнтів юридичних та фізичних осіб; використання бізнесу пластикових карток; реалізація спільних проектів з державою та недержавними фінансовими установами; реалізація та підтримка надійних взаємовідносин з банками-партнерами, що є резидентами та нерезидентами України.

Необхідною умовою вирішення завдань, що стоять перед Банком вважаємо розвиток інформаційних технологій – якісно новий рівень автоматизації, телекомунікаційної інфраструктури і комплексів технічних засобів.

Регіональна мережа Державного земельного банку має бути розгорнутою до 26 обласних відділень, віддалені точки продажу у районних центрах мають бути розміщеними на базі існуючих відділень Ощадбанку України. Цьому сприяє розгалуженість регіональної мережі установ ощадного банку, яка налічує 595 установ, 263 з яких розташовані в сільській місцевості.

Надання консультаційних послуг з кредитування та залучення коштів має бути реалізовано через агентські послуги банків-партнерів. Таким чином, мешканці найвіддаленіших сільських населених пунктів будь-якого регіону мають можливість отримати сучасні банківські послуги.

Перевагами побудови саме такої моделі банку є: універсалізація процесу надання послуг та спрощення процедури надання документів (оформлення договорів здійснюється через інтернет); зручність для клієнта (кредитний договір можна укласти у відділенні банку-партнера за місцем перебування клієнта); мінімальні часові витрати на оформлення договору (15-20 хвилин); прийняття рішення повинно відбуватися в поточному робочому часі, що дозволяє мінімізувати часові витрати на видачу кредиту до 1 – 2 робочих днів; повний контроль за цільовим використанням кредитних коштів; доступність послуг з грошово-кредитного обслуговування на всій території України.

При цьому, регіональні управління Державного земельного банку повинні відкриватися поступово в залежності від концентрації клієнтів та наявності програм розвитку АПК. Послуги з кредитування, що надаватиме Державний земельний банк, повинні бути цільовими, тобто зорієнтованими виключно на розвиток сільського господарства.

При формуванні власного продуктового ряду банк має врахувати наступні вимоги щодо уникнення надмірних ризиків та збалансування власної ліквідності. При цьому особливо важливе значення мають наступні аспекти: об'єктивна оцінка фінансового стану позичальника і недопущення "поганих кредитів"; забезпеченість кредитів (короткострокових – високоліквідним майном або правом користування чи оренди землі; середньо – і довгострокових – іпотекою землі та її оренди, а також іпотекою іншої нерухомості); обґрунтована та справедлива вартісна оцінка об'єктів застави (у межах 60-75 % від вартості застави); збалансована за всіма термінами ліквідність Банку та мінімізація "gap" – розриву між активами та зобов'язаннями Банку в залежності від терміну надання та запозичень.

З іншого боку формування продуктового ряду кредитних послуг має враховувати потреби клієнтів банку в залежності від їх належності до того чи іншого сегменту бізнесу, спрямованості їх занять, потреби в кредитних ресурсах, можливості виходу на постачальників, необхідних технічних та матеріальних засобів, худоби тощо. Орієнтований на стимулювання розвитку та модернізацію сільського господарства, Державний земельний банк поряд зі звичайними банківськими кредитами має створити унікальні комплексні продукти, які дозволить відродження галузі за пріоритетними програмами держави. Такі "пакетні" пропозиції будуть враховувати всі необхідні вимоги

сільськогосподарських товаровиробників у зрізі їх доступності до ресурсів виробництва.

Пакетна послуга з кредитування – це фактично багаторівнева кредитна лінія, за якою клієнт банку – сільськогосподарський товаровиробник має можливість отримати як грошові кошти за різними цільовими напрямками та термінами їх використання, так і безпосередні лізингові послуги, або і те і інше разом. До пакету послуг також можуть входити послуги зі страхування у компаніях, що будуть обрані партнерами банку на підставі оцінки їх фінансово-економічного стану та надійності репутації, якості надання страхових послуг. Пакетні пропозиції включатимуть в себе також можливість щодо щомісячного списання коштів з поточного рахунку клієнту за його дорученням в рахунок погашення кредитної лінії, щорічне – на сплату страхового платежу та інше.

Надання гарантій Державним земельним банком для залучення кредитних коштів у банках буде здійснюватись за номінальною вартістю від 0,2 % від вартості ресурсу, забезпечуючи таким чином лояльність до клієнта з покриттям виключно витрат на надання таких послуг. Загальна сума гарантії повинна становити не менше 75-80 % вартості об'єкту застави, що в свою чергу, сприятиме збереженню цілісної цінності застави при отриманні кредиту в інших банках.

Забезпечити стабільний фінансовий стан Державному земельному банку може раціонально обґрунтована стратегія його розвитку та визначена нею тактика поточної діяльності, основними напрямками яких мають стати: недопущення надмірних ризиків і отримання стабільного мінімального прибутку; цільовий характер кредитів, чітке визначення кредитної політики з питань стимулювання тих чи інших галузей АПК; диверсифікація ризиків при загальній спеціалізації діяльності Банку; інтеграція і кооперація з Державними структурами по земельних питаннях та з державним ощадним банком з питань розрахунково-касового обслуговування.

Конкурентними перевагами Державного земельного банку можна вважати: достатню клієнтську базу; масштаб операцій, як у зрізі фінансових показників, так і з точки зору кількості та якості іпотечної інфраструктури (регіональна та мобільна мережа для роздрібних і корпоративних клієнтів); бренд і репутацію – статус державного банку дає можливість отримати ресурс довіри усіх категорій клієнтів та потенційних партнерів; використання новітніх фінансових технологій – дозволяє створити мобільний банк з широкою сервісною базою при оптимальних витратах, а також підібрати та виховати висококваліфікований банківський персонал.

Джерелами кредитних ресурсів даного Банку мають бути: власні кошти, до складу яких увійде орендна плата за використання земель сільськогосподарського призначення, що будуть передані на баланс Банку; цільові кредити Національного банку України (кредити рефінансування отримані під заставу земель або цінних паперів); цінні папери – "земельні облігації", які випускатиме та реалізовуватиме Банк спочатку на внутрішньому ринку України, а потім і на зовнішньому; кошти іноземних кредитів; кошти цільових програм Уряду України; кошти на поточних

та депозитних рахунках клієнтів – сільськогосподарських товаровиробників.

Однак, становлення системи земельної іпотеки в агросфері України, нині ускладнено низкою обставин, а також відсутністю необхідних ринкових механізмів і інструментів. Якщо в усьому світі інститут іпотеки формувався протягом багатьох десятиліть і навіть сторіч, то в Україні у вкрай короткий термін необхідно вирішити величезне коло питань, причому, в дуже складних правових, політичних та економічних умовах.

Висновки. Варто відзначити, що розвиток іпотечного кредитування в Україні носить слабкий і локальний характер (розвивається один вид кредитування (житлова іпотека) і на окремих територіях). Хоча, як свідчить досвід індустріально-розвинутих країн, повнофункціональний механізм земельної іпотеки, у якій залучені кредитно-фінансові, будівельні, страхові, виробничі та інші організації, є могутнім джерелом підживлення економіки держави. При проведенні дослідження було виявлене коло завдань, що стоять у процесі становлення та функціонування Державного земельного банку.

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 сільгоспвиробників; реалізувати державні програми розвитку АПК 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 стимулюванням розвитку середніх та дрібних сільськогосподарських товаровиробників і як наслідок – підвищити зайнятість на селі; поживати ринок цінних паперів.

4 Список використаних джерел

1. Про банки і банківську діяльність: Закон України від 12.07.2000 р. № 2121-III (із змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2121-14>.
2. Борисова В.А. Гарантії повернення короткострокових кредитів банків / В.А. Борисова, Л.В. Демченко // Вісник Сумського національного аграрного ун-ту. Серія: фінанси і кредит. – 2007. – № 1. – С. 78-82.
3. Гудзь О.Є. Кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу земель сільськогосподарського призначення: проблеми та перспективи / О.Є. Гудзь // Економіка АПК. – 2007. - № 1. – С. 84-88.
4. Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України: [монографія] / М.Я. Дем'яненко, В.М. Алексійчук, О.Є. Гудзь, А.В. Сомик. – К.: ННЦ "ІАЕ", 2005. – 106 с.
5. Паляничко Н.І. Державне регулювання сталого використання земель сільськогосподарського призначення / Н.І. Паляничко // Економіка АПК. – 2009. – № 5. – С. 65-68.
6. Популярный финансово-экономический словарь / Под ред. Д.П. Боголепова. – М.: Фин. изд-во НКФ СССР, 1925. – 835 с.
7. Тіней А.В. Упровадження інституту застави права оренди в Україні / А.В. Тіней // Економіка АПК. – 2007. - № 4. – С. 92-97.
8. Учебная помощь для коммерческих банков / Под ред. Ю.В. Иванова. – М., 1995. – 154 с.