

УДК 332.7

ЖАВНЕРЧИК Олеся Вячеславовна

ІНФРАСТРУКТУРНА БЕЗПЕКА ТРАНСФОРМАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Розглянуті питання забезпечення безпеки трансформації земельних відносин шляхом створення і функціонування Земельного банку, на основі аналізу досвіду зарубіжних країн запропоновано розширення переліку здійснюваних функцій для забезпечення його стабільності.

Ключові слова і фрази: *земельні відносини, Земельний банк.*

Рассмотрены вопросы обеспечения безопасности трансформации земельных отношений путем создания и функционирования Земельного банка, на основе анализа опыта зарубежных стран предложено расширение перечня осуществляемых им функций для обеспечения его стабильности.

Ключевые слова: *земельные отношения, Земельный банк.*

The questions of providing a safety transformation of the landed relations are considered by creation and functioning land-bank, on the basis of analysis foreign experience the expansion of list of the functions carried out by him is offered to providing his stability.

Keywords: *the landed relations, land-bank.*

Постановка проблеми та її зв'язок з важливими науковими і практичними завданнями. Практика інституціональних перетворень протягом останніх двадцяти років, зосереджувалась на формуванні нових інститутів земельних відносин, які покликані каталізувати інтенсифікацію залучення земельних ресурсів у відтворювальний процес, базисними з яких виступають є форми власності, організаційно-правові форми господарської діяльності, система управління землекористуванням. Формування ринкових інститутів, які включають ринкову інфраструктуру, ринок землі, ринок дозволів на викиди, скиди і розміщення відходів та ринок екологічних товарів і послуг та фінансово-економічного регулювання, які включають податкове регулювання, систему кредитування, державного фінансування та бюджетного регулювання триває і донині.

Трансформація земельних відносин передбачає здійснення комплексу правових, економічних, технічних і організаційних заходів, які забезпечуватимуть удосконалення земельних відносин, перехід до якісно нового земельного ладу, що відповідає характеру регульованої, соціально орієнтованої ринкової економіки країни, а забезпечення безпеки такої трансформації покликано подолати протиріччя і конфлікти інтересів зацікавлених сторін: адміністративного апарату, власників земель, співвласників для досягнення мети сталого і безпечного розвитку.

Аналіз досліджень і публікацій. Обґрунтування складових ефективного механізму регулювання земельних відносин знайшли відображення в працях О.Веклича, Д. Бабміндри, В.Голяна, Б.Данилишина, С.Харічкова, М.Хвесика та

Регіональна бізнес-економіка та управління, 2013, № 1 (37)

інших. Ученими-економістами вже була досліджена основна частина теоретичних, методологічних та прикладних аспектів проблеми інфраструктурного забезпечення трансформації системи земельних відносин [2,4,6,8], однак виникають нові проблеми, для вирішення яких необхідно вдосконалювати традиційні механізми забезпечення безпеки трансформаційного процесу.

Постановка завдання. Вимагають подальшого удосконалення організаційно-економічні і правові механізми трансформації земельних відносин і питання стосовно того, як створення і функціонування Земельного банку впливатиме на безпеку трансформації земельних відносин ще досить не вирішене, що і обумовило мету даної роботи.

Виклад основного матеріалу дослідження із обґрунтуванням одержаних результатів. На сьогодні вкрай необхідне проведення системних трансформацій з метою вдосконалення земельних відносин. Програма економічних реформ передбачає низку заходів, серед яких створення передумов для функціонування ринку землі, зокрема шляхом проведення інвентаризації земельних ресурсів, завершення видачі державних актів на право власності на землю, визначення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості), удосконалення методичних підходів до грошової оцінки земель різних категорій з метою визначення їх реальної ринкової вартості, створення електронного загальнодержавного кадастру землі й відповідної земельно-інформаційної бази даних, створення дієвої інфраструктури ринку землі [7].

На порядку денному - подальший перерозподіл землі через земельний ринок для чого необхідно розвинути іпотеку землі, створити відповідне інфраструктурне забезпечення, систему реєстрації прав власності на нерухомість та вирішити ряд інших важливих аграрних питань [2].

За умови посткризового розвитку фінансового ринку з 2004 року спостерігається стабільне зменшення рівня повернення кредитів сільськогосподарськими підприємствами за на нестачі бюджетних коштів для фінансування програм здешевлення вартості позик. У більшості наукових праць, в яких досліджується проблема кредитування аграрного сектору, найбільші сподівання автори покладають на зростання обсягів державної підтримки і створення спеціалізованої установи – Державного земельного (іпотечного) банку [9].

Безумовно те, що земля має бути залучена до ресурсів Земельного банку, який матиме право реєстрації права користування земельними ділянками та вести їх облік з врахуванням природної і економічної родючості й спеціалізації природокористування [6].

Згідно з постановою Кабінету міністрів України № 609 від 2 липня 2012 року, створюється Публічне акціонерне товариство "Державний земельний банк" із статутним капіталом 120 млн. грн., 100% статутного капіталу якого належатиме державі. Головною метою створення Державного земельного (іпотечного) банку є формування системи довгострокового іпотечного кредитування аграріїв для технічного і технологічного переоснащення сільськогосподарського виробництва, оскільки банк видаватиме кредити за ставкою не більш як 8% річних малому і середньому бізнесу для придбання сільгоспземель, а також безпроцентні кредити на проекти, в яких зацікавлена держава. Створення банку розпочалось з кінця липня 2012 року, але для повного запровадження необхідно не менш як 8-12 місяців. Планується, що регулювати діяльність Державного земельного банку будуть Кабінет міністрів України і Національний банк України.

Концепція створення Державного земельного банку України виходить з необхідності ефективного управління землями державної власності, консолідації земель, розвитку сільських територій за рахунок дешевих кредитів. Ефективне державне регулювання землекористування в ринкових умовах може успішно здійснюватися лише на основі спеціалізованої державної установи, яка виконуватиме функції регулятора ринку землі та розпорядника державних сільськогосподарських земель.

В Україні вже є невдалий досвід функціонування подібного банку: до 2001 року в фінансовому забезпеченні діяльності сільськогосподарських товаровиробників певну роль відігравав Акціонерний комерційний агропромисловий банк "Україна", як правонаступник українського відділення Агропромбанку СРСР, який на комерційних засадах здійснював комплексне обслуговування резидентів та нерезидентів України, забезпечуючи пріоритетне обслуговування агропромислового сектору економіки. Внаслідок неповернення кредитів, наданих аграрним підприємствам в 2001 році був ліквідований.

Потенціал створення та розвитку Земельного банку України доволі суттєвий і спричинений економічною непривабливістю ринкової ніши аграрного кредитування. Але об'єктивна його необхідність зумовлена такими факторами: істотна питома вага аграрного сектору у ВВП України (18%) та в експорті товарів і послуг; низький рівень конкуренції серед банків у цьому сегменті; конкурентні переваги спеціалізованих банків над універсальними як за якістю послуг, так і за рівнем управління кредитними ризиками: фокусування на потребах цільового сегмента, краще розуміння принципів бізнесу та специфіки агропромислового комплексу; наявність державної підтримки розвитку сільського господарства: різноманітні спеціалізовані програми підтримки сільгоспвиробників; фінансова допомога, що надається шляхом часткової компенсації вартості новопридбаної сільськогосподарської техніки, відсотків за певними видами кредитів, витрат на страхування; значний потенціал розвитку аграрного сектору, зумовлений стійким зростанням попиту на рослинницьку продукцію, нинішньою нерозвинутістю сільськогосподарських підприємств [8].

Створення і функціонування Земельного банку в Україні потребує визначення таких питань економічного характеру як: забезпечення фінансової стійкості майбутнього банку; перелік здійснюваних функцій і їх вплив на спектр послуг, які він надаватиме; які операції будуть для банку переважними; як вирішуватиметься проблема забезпечення Земельного банку відповідними ресурсами; як зміняться зовнішні інституціональні умови діяльності зазначеної спеціалізованої банківської установи і банківської системи в цілому [4].

Отже, для ефективного розвитку Земельного банку необхідно чітко розуміння специфіки цього бізнесу, аграрному кредитуванню притаманний високий рівень ризиків, які спричинені кліматичними, економічними, технічними та політичними факторами. З позиції банківської системи кредитування аграрного сектору вважається найризикованішим, тому за перших ознак кризових явищ насамперед зменшуються обсяги його кредитування. визначення цільової функції процесу кредитування аграрного сектору. Проте від успішності розвитку аграрного сектору залежить рівень життя приблизно 30% громадян України, тому пріоритетною метою державного регулювання в аграрному секторі є зростання обсягів його виробництва, за умови виконання бюджетного обмеження і виконання вимог щодо продовольчої безпеки [10].

Задля вирішення цих питань скористаємось світовим досвідом функціонування сільських і аграрних банків. Основним чинником забезпечення

їх кредитоспроможності виступає підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, при цьому доцільно врахувати досвід Німеччини з даних питань [3]. У Німеччині кредити під заставу земельних ділянок надає сільськогосподарський рентний банк, розташований у Фанкфурті-на-Майні, це не державний банк, власний капітал банку був сформований ще в період 1949-1958 років, коли кожне німецьке сільськогосподарське підприємство щорічно сплачувало 0,15% відповідної податкової вартості обтяжених земельних ділянок як так звані відсотки на поземельний борг рентному банку, завдяки чому без залучення бюджетних був сформований основний капітал. Досвід Німеччини є яскравим прикладом, як за умови нестачі або відсутності державних коштів можна підтримувати сільське господарство на основі самопомоги та субсидіарності.

У США діють земельні іпотечні банки (фермерського кредиту), які є кооперативними кредитними інститутами, входять до федеральної Системи фермерського кредиту (Farm Credit System). Кооперативні іпотечні банки здійснюють кредитування фермерів, фермерських асоціацій і сільськогосподарських кооперативів [7].

Практичний досвід функціонування Банку сільськогосподарського розвитку в Індонезії (Bank Rakyat Indonesia, BRI) цікавий напрямом мікрокредитування, який був запропонований в 1983 році за технічної підтримки Гарвардського інституту міжнародного розвитку на основі схеми добровільних заощаджень із лотерейною складовою, яка на сьогодні забезпечує високі та стабільні прибутки, оперативна і гнучко збалансовує співвідношення попиту і пропозиції фінансових ресурсів. Інший напрям кредитування Банку сільськогосподарського розвитку в Індонезії – кредитний продукт, відкритий для всіх і для будь-яких цілей, механізм якого включає прості процедури, короткі терміни погашення, регулярні щомісячні платежі в основному з несільськогосподарських доходів, гнучкі вимоги до забезпечення беззаставних мікрокредитів, стимули для своєчасного погашення, причому право позичальника отримати повторний кредит залежить від успішного погашення попередніх позик. Ринкові відсоткові ставки становлять близько 2% на місяць (ефективна ставка – 44% річних, бонус – 11% за вчасне погашення, тобто фактично 33% річних), чого достатньо для покриття всіх витрат і ризиків [5].

Перспективним на нашу думку є можливість впровадження з досвіду Бразилії CPR (Gedula de Produto Rural) як фінансового інструменту отримання додаткових кредитів під заставу майбутнього врожаю для сільськогосподарських товаровиробників України. Цей фінансовий інструмент успішно функціонує у Бразилії з 1994 р. у вигляді розписок-договорів CPR, які представляють собою обіцянку на поставку сільськогосподарської продукції у майбутньому в обмін на отримання ресурсів (фінансових чи товарних) вже сьогодні для ведення сільськогосподарської діяльності. По суті договори CPR подібні до форвардного контракту і включають дві складові: боргове зобов'язання, яке передбачає поставку певної кількості і якості продукції (товарний CPR) чи грошей (фінансовий CPR); і гарантії, оскільки утримувач CPR має право на урожай наступного року, у випадку, коли розрахунки не відбулися у поточному році в силу різних причин (насамперед, загибелі врожаю) [1].

На сьогодні в Україні діє механізм державних заставних закупівель у відповідності до законів «Про зерно та ринок зерна в Україні», «Про державну підтримку сільського господарства України». Основним недоліком діючого механізму державної заставної закупівлі зерна є можливість отримати бюджетну позичку лише під заставу наявного зерна (в розмірі 80% мінімальної інтервенційної ціни), тоді як бразильський досвід передбачає отримання

товарного чи фінансового кредиту під заставу майбутнього врожаю.

Позитивним є також досвід Банку сільськогосподарського розвитку Тунісу (Banque Nationale Agricole, BNA), який є частково приватизованою установою. Державі належить більша частина акцій, 34% належать приватним власникам, застосовується два основних види сільськогосподарських кредитів: сезонні терміном до одного року, зокрема на зерновиробництво і овочівництво, садівництво та рибальство, а також інвестиційні кредити для придбання машин, худоби, землі та розвиток інфраструктури, це середньострокові кредити на 2–7 років з однорічним пільговим періодом і довгострокові на 8–15 років із пільговим періодом до 5 років. Діє обов'язкове страхування сільськогосподарських культур [5].

Виходячи з наведеного вище, можна зробити висновки, сільські фінансові установи можуть мобілізувати фінансові ресурси з мінімальними витратами тобто охоплення фінансовою установою величезної кількості людей з низьким рівнем доходів корелює з конкурентоспроможністю, самоокупністю та фінансовою самостійністю банку.

Підводячи підсумки, можна зазначити, що приклади успішного функціонування сільськогосподарських та сільських банків багатьох країн світу свідчать про можливість ефективного управління ризиками шляхом: диверсифікації кредитного портфеля від мікрокредитування до довгострокового; ретельного аналізу проектів і платоспроможності позичальників; повторного надання кредитів лише надійним позичальникам; створення дієвих стимулів для забезпечення вчасного погашення кредитів; розширення діяльності у віддалених районах шляхом взаємодії з кредитним спілками.

Система CPR представляється перспективним інструментом в переліку функцій Земельного банку, запровадження кредитування під заставу майбутнього врожаю дозволить збільшити фінансові можливості сільськогосподарської діяльності, підвищити гарантованість та забезпеченість.

Функції земельного банку по кредитуванню сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі, іншої нерухомості та майна; кредитуванню громадян під заставу нерухомості для розвитку особистого селянського господарства; контролю за цільовим використанням наданих кредитів; продажу, передачі в оренду земельних ділянок і участі в реалізації державних цільових програм, спрямованих на підтримку та розвиток агропромислового комплексу; необхідно розширити контролем за діяльністю суб'єктів іпотечного ринку – страхових, оцінних, ріелторських агенцій і регіональних систем іпотечного кредитування та санацією неплатоспроможних позичальників.

Спектр здійснюваних земельним банком функцій необхідно доповнити екологічною складовою на досвіді зарубіжних країн. Так, у Данії основною метою діяльності земельного банку окрім поліпшення структури фермерських господарств, виступає скорочення державного втручання на сільських територіях, а у Нідерландах земельний банк має відновлювальний фонд для обміну земельних ділянок на реалізацію певних цілей, наприклад, розвиток екологічних мереж та забезпечення фермерів можливостями реалізації різних заходів, наприклад, для збереження біологічного різноманіття.

Висновки та перспективи подальших наукових досліджень. Інфраструктурне забезпечення трансформації земельних відносин має сприяти ефективному ресурсному забезпеченню сільськогосподарських товаровиробників, підтримці державної політики трансформації земельних відносин на селі з урахуванням світового досвіду роботи сільських і аграрних

банків по забезпеченню операційної і фінансової стійкості, ефективного внутрішнього контролю і впровадження адекватної стратегії фінансування аграрного виробництва.

Наведені приклади з досвіду функціонування земельних банків доводять, що для створення і розвитку ринку землі необхідно усунути організаційні й законодавчо-нормативні перешкоди та поетапно формувати у фінансовій системі орієнтири на безпеку трансформації земельних відносин.

Подолання головного ризику функціонування Земельного банку потребує виваженого обґрунтування здійснюваних інфраструктурних функцій із врахуванням специфіки низького рівня користування банківськими послугами на селі, незадовільного розвитку Інтернету і мобільного зв'язку в сільській місцевості.

Наявність на фінансовому ринку земельного банку дасть змогу вирішити такі завдання трансформації земельних відносин як:

1. Підвищення ефективності діяльності державного земельного кадастру і контролю над цільовим використанням, охороною та поліпшенням земель;
2. Вирішення земельного питання при будівництві об'єктів загальнодержавного значення (дороги, трубопроводи, електромережі і т.д.);
3. Залучення землі до ринкового обороту;
4. Здійснення ринкового перерозподілу землі від неефективних до ефективних власників;
5. Підвищення забезпеченості сільського господарства кредитними ресурсами, які стимулюватимуть його розвиток;
6. Забезпечення продовольчої безпеки країни за рахунок збереження в державній власності великих масивів землі;
7. Забезпечення реального розвитку ринку іпотечних цінних паперів як важливої складової фондового ринку держави.

Подальші дослідження в цьому напрямку будуть пов'язані з визначенням механізмів функціонування Земельного банку за умов соціальних, економічних та екологічних умов та обмежень.

Список використаних джерел та літератури:

1. Андрієвський В.С., Сеперович Н.В. Нові інструменти фінансування під майбутній урожай. Бразильський досвід впровадження системи CPR. Можливості та реалії для України // Посібник українського хлібороба 2011: Науково-практичний щорічник. К.: ТОВ «АКАДЕМПРЕС», 2011. – 304с.
2. Бабміндра Д.І. Еколого-економічні проблеми земельної реформи в Запорізькій області // Економіка АПК: міжнародний науково-виробничий журнал. – 2003. - № 7. – С.7-11.
3. Дем'яненко С.І. Досвід Німеччини у кредитуванні під заставу сільськогосподарської землі // Економіка АПК: міжнародний науково-виробничий журнал. – 2002. - № 10. – С.134-138.
4. Заєць В.М. Економічні та правові передумови створення в Україні земельного банку // Економіка АПК: міжнародний науково-виробничий журнал. – 2001. - № 12. – С.41-48.
5. Кушнір І. Банки сільськогосподарського розвитку в системі фінансування агропромислового комплексу // Вісник НБУ. - 2011. - № 10. С.92-95.
6. Лисенський А.С. Рента – податкове поле агропромислового комплексу // Фінанси України: науково-теоретичний та інформаційно-практичний журнал Міністерства фінансів України. – 2004. - № 3. – С.90-98.
7. Мироненко В., Мироненко Г. Земля має стати реальним ринковим активом // Вісник НБУ. - 2010. - № 1. С.15-19.
8. Пдулян А. Розвиток спеціалізованих агропромислових банків в Україні // Вісник НБУ. - 2010. - № 12. С.18-21.
9. Скрипник А., Ткаченко О. Інформаційна складова підвищення ефективності кредитування аграрного сектору // Вісник НБУ. - 2011. - № 11. С.32-38.
10. Скрипник А.В., Зінчук Т.Ю. Експортна складова розвитку аграрного сектору та продовольча безпека // Економіка АПК. – 2010. – № 6. – С. 73–80.