

## ПЕРСПЕКТИВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКУ В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ

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

*Проаналізовано сучасні теоретичні підходи до суті ринку сільськогосподарських земель. Зазначено функції ринку землі й основні умови ефективного його функціонування в аграрному секторі економіки України. Досліджено еволюцію поглядів вчених економістів щодо перспективи функціонування Земельного банку в аграрному секторі економіки. Висвітлено особливості формування інфраструктурного забезпечення ринку землі в Україні. Розглянуто першорядні завдання, які вирішуються за допомогою цивілізованого ринку земель. Встановлено, що одним із шляхів одержання кредитів для сільськогосподарських товаровиробників може бути застава землі. Визначено роль Земельного банку у врегулюванні і розробці механізму застави права оренди. Запропоновано можливі джерела фінансування Земельного банку в аграрному секторі.*

**Ключові слова:** сільськогосподарські землі, аграрні підприємства, Земельний банк, ефективність, ринок земель, оренда, іпотека.

### PROSPECTS FUNCTIONING LAND BANK IN UKRAINE'S AGRARIAN SECTOR

*In this paper we have analyzed modern theoretical approaches to the bottom of the market for agricultural land. We noted the function of a land and basic conditions for effective functioning in his agrarian sector of Ukraine. We studied the evolution of scientific views of economists about the prospects of the Land Bank of functioning in the agricultural sector. The peculiarities of formation of infrastructural maintenance of the land market in Ukraine. The article deals with the primary task to be solved by means of a civilized land market. We have found that one way to get credit for agricultural producers may be secured by land. In this paper we defined the role of the Land Bank of the settlement and development of the mechanism of collateral lease rights. We suggest possible sources of funding for the Land Bank of the agricultural sector.*

**Keywords:** agricultural land, farms, land banks, efficiency, land market, lease, mortgage.

**Актуальність проблеми.** У сучасних умовах господарювання незважаючи на значний земельний ресурс, українське село через відсутність дрібного і середнього агробізнесу поступово занепадає. Станом на 2013 р. основні цілі та завдання земельного реформування, яке триває понад два десятиліття, у зв'язку з браком досконалих інструментів регулювання ринку сільськогосподарських земель в Україні залишаються невирішеними. Розпорошені земельні ділянки державної власності необхідно об'єднати в ефективні інвестиційно привабливі масиви. З відкриттям ринку землі гостро постає питання консолідації земельних ділянок приватної власності, адже для ефективного ведення бізнесу новому власнику необхідно буде консолідувати значну кількість паїв. Важливим є вирішення питання державної підтримки малих і середніх товаровиробників за рахунок кредитування.

Для реалізації окреслених цілей та забезпечення ефективного функціонування ринку сільськогосподарських земель необхідно створити спеціалізовану фінансову установу. Такою може стати Державний земельний банк, який буде наділений функціями, що забезпечать: ефективне управління землями державної власності (консолідація, купівля-продаж, міна, здача в оренду); фінансово-кредитну діяльність для проведення державної земельної та аграрної політики; наповнення державного бюджету; підтримку малого та середнього бізнесу. Передовий досвід держав із стабільною економікою свідчить про необхідність у створенні даної інституції для ефективного управління державними землями та здійснення проектів консолідації.

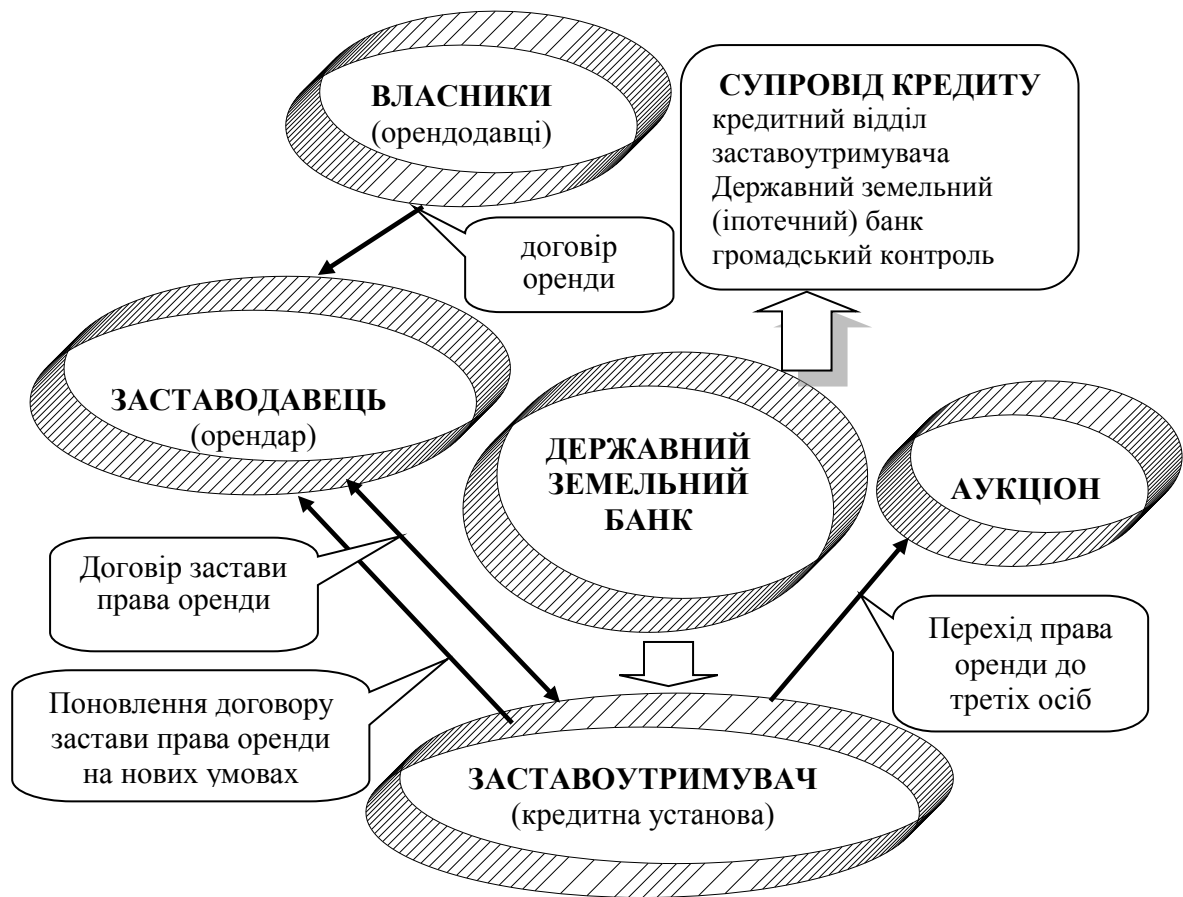
**Аналіз останніх наукових досліджень.** У вітчизняній і зарубіжній економічній літературі приділено достатньо уваги необхідності функціонування Земельного банку в аграрному секторі економіки. Теоретичні аспекти формування інфраструктурного забезпечення ринку сільськогосподарських земель в Україні знайшли своє відображення у наукових працях багатьох українських вчених, таких як: Гайдуцький П. І., Гуцуляк Г. Д., Добряк Д. С., Кулинич П.Ф., Павлов В.І., Хвесик М.А. та інших. Ґрунтовні дослідження здійснили у своїх працях: Л.І. Абалкін, Д.П. Богиня, В.Г. Бодров, М.П. Вітковський, А.С. Гальчинський, В.К. Збарський, О.В. Крисальний, Ю.Я. Лузан, І.І. Лукінов, В.М. Малес, Б.Я. Панасюк, О.М. Онищенко, П.Т. Саблук та ін. Дослідження авторів зробили значний внесок у розробку зазначеної тематики, однак реалії сьогодення переконують, що чимало питань щодо створення Земельного банку для ефективного функціонування ринку сільськогосподарських земель залишаються відкритими.

**Метою статті** є вивчення перспектив функціонування Земельного банку в аграрному секторі економіки.

Методологічною основою дослідження є системний метод пізнання закономірностей розвитку аграрних підприємств, а також низка загальнонаукових і специфічних методів, які у сукупності дають змогу детально дослідити напрями залучення фінансових ресурсів для розвитку сільськогосподарських підприємств. У процесі дослідження використовувалися такі методи: *наукової абстракції* – для формулювання теоретичних узагальнень і висновків; *аналізу і синтезу* – для вивчення характеру і причинно-наслідкових зв'язків, встановлення тенденцій розвитку явищ і процесів в аграрному секторі; *монографічний* – для вивчення світового досвіду функціонування Земельного банку в аграрному секторі економіки.

**Викладення основного матеріалу дослідження.** Україна має значний природно-ресурсний потенціал. Із 60,3 млн га земель майже 70,9 % (42,8 млн га) займають сільськогосподарські угіддя. З них, понад 27 млн га розпайовано між 7 млн власників. Понад 10 млн га чорноземів знаходяться у державній власності, але ці землі також розпорошені по всій території України, а тому не дають належного економічного ефекту державі [9]. Крім того, парцеляція земель розірвала єдині екологічні комплекси, відокремивши землю від водних і лісових ресурсів, а також від інфраструктурних об'єктів. Це стримує розвиток сільського господарства та аграрного бізнесу, а також сприяє деградації ґрунтів та інших екосистем [1].

У результаті здійснення земельної реформи у сільському господарстві створені агроформування ринкового типу. Подальший їх розвиток потребує значних фінансових витрат у вигляді довготермінових банківських кредитів для розширення, оновлення і модернізації виробництва. Дослідження показують, що одним із напрямів одержання таких кредитів може бути застава землі [10]. Виходячи з того, що переважна більшість цих підприємств є орендарями землі, то для одержання кредитних ресурсів необхідно законодавчо врегулювати і розробити механізм застави права оренди [4]. При укладанні договору оренди орендар зумовлює з власниками земельних ділянок (орендодавцями) можливість застави права оренди землі за умови збереження їх прав власності та дотримання договірних зобов'язань при переході права оренди до іншого орендаря (рис. 1).



**Рис. 1 Механізм застави права оренди землі при створенні Державного земельного банку**

Джерело: власні дослідження.

Умовами кредитування є наступні: надання коштів повинно мати цільовий характер і сприяти відтворенню виробництва; застава можлива тільки за згодою власника земельної ділянки і на термін, що не перевищує строку оренди, причому в перший рік основний борг і відсотки по ньому не виплачуються; власник земельної ділянки має отримувати гарантовану орендну плату та збереження об'єкта власності у випадку неповернення кредиту; заставадавець має право споруджувати будівлі або розпоряджатися наявними на земельній ділянці спорудами, якщо інше не передбачено договором.

Подальший розвиток ринкових земельних відносин вимагатиме вигідного кредитування бізнесу під заставу землі. Наразі комерційні банки не можуть запропонувати дешевого кредитування. Крім того, державна політика з приводу заборони на володіння землею іноземцям та юридичним особам не дозволить комерційним банкам вийти на ринок. У цій ситуації єдиним можливим виходом стане створення саме державного банку як фінансово-кредитної установи. Можливість розпоряджатися мільйонами гектарів державних земель – вигідно купувати і продавати на земельному ринку, здавати в оренду – стане надійним джерелом доходу банку.

Державний земельний банк України має створюватися у порядку, встановленому для державних банків Законом України “Про банки та банківську діяльність” [5]. У відповідності до прийнятого Верховною Радою України у першому читанні законопроекту №9001-д “Про ринок земель” Державний земельний банк України здійснюватиме: кредитування безпосереднє, або опосередковане через механізм гарантій, 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, та оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та фермерського господарства; участь у реалізації державних цільових програм, спрямованих на підтримку та розвиток аграрного сектора економіки; іншу банківську діяльність відповідно до чинного законодавства. Державний земельний банк виконуватиме важливі функції (рис. 2).

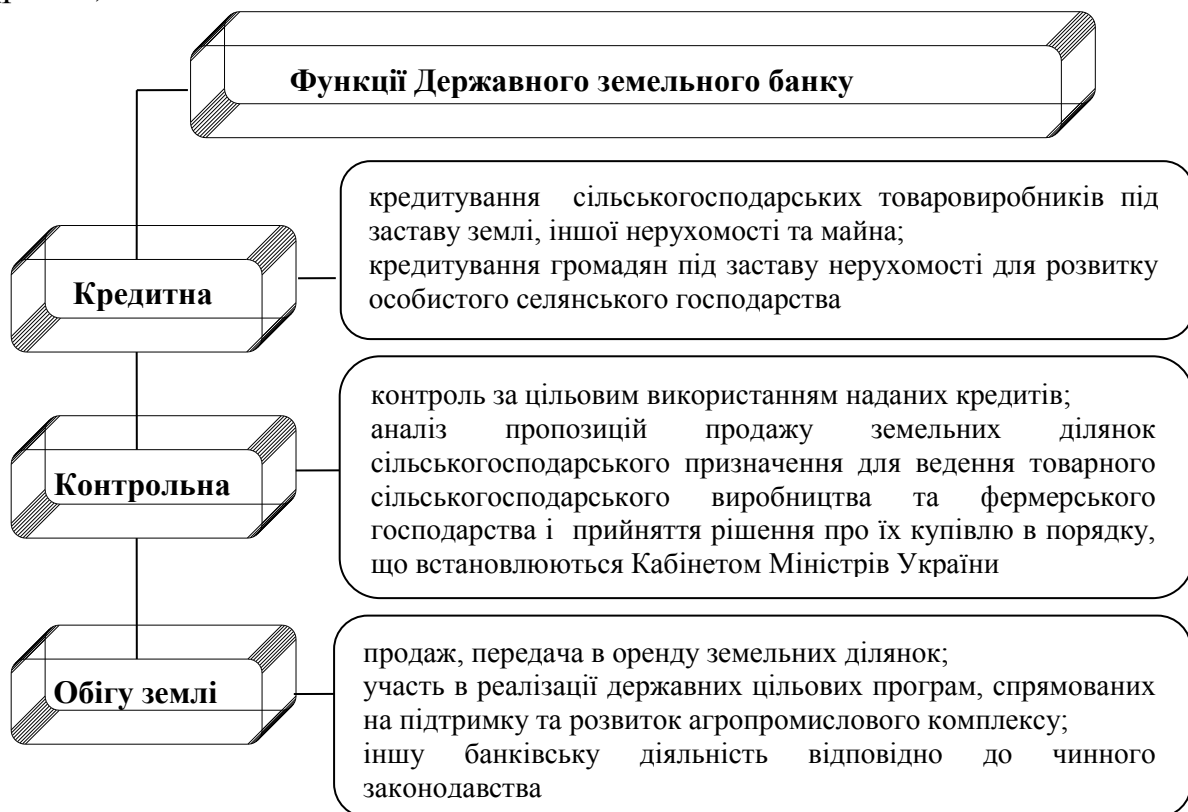


Рис. 2. Основні функції Державного земельного банку України  
Джерело: власні дослідження.

Зважаючи на роль Державного земельного банку у реалізації земельної реформи, він має бути створений окремо, а не на базі іншого банку [2]. Одним з основних завдань Державного земельного банку є пільгове кредитування

сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі. Планується, що Державний земельний банк буде надавати пільгові кредити (8-9 % річних) під заставу землі для власників, або заставу права оренди. Ефективне державне управління сільськогосподарського землекористування у ринкових умовах може бути успішним за умов функціонування земельного банку, який виконуватиме функції регулятора ринку та розпорядника державних сільськогосподарських земель [6]. Із зняттям мораторію на обіг сільськогосподарських земель, ймовірно, буде надана можливість передавати в іпотеку землю та право оренди на землю.

Слід відмітити, що законопроект №9001-д “Про ринок земель”, який передбачає створення держзембанку, викликав гостру критику. Представники міжнародних фінансових організацій та іноземного бізнесу критикували його за закріплення права набуття власності на сільгоспземлі лише за громадянами-фізособами (не більш як 100 га в одні руки); державою в особі органів виконавчої влади; територіальними громадами. Агрохолдинги до цього переліку додавали неадекватні, на їх думку, обмеження щодо оренди (6 тис. га в одному районі, 5 % у межах області) [7]. Банки обурювалися фактичним усуненням їх із ринку кредитування агросектора (зокрема, через норму про виключне право Державний земельний банк має бути застапоутримувачем земель). Тобто багато питань залишаються невирішеними.

Законопроект, підготовлений до другого читання комітетом з питань аграрної політики та земельних відносин був дещо змінений. Іноземцям і вітчизняним юрособам й надалі пропонується не надавати права власності на сільськогосподарські угіддя. Орендні ліміти певним чином скориговані – не більш як 10 % угідь на території району та 100 тис. га – у межах України. Норма про виключне право держзембанку брати землю у заставу зникла. Якщо спочатку відчуження банками (крім Державного земельного банку) земель передбачалося здійснювати через торги впродовж шести місяців, то в оновленому варіанті документа – протягом року. При цьому продаж має відбуватися на земельних торгах, що проводяться у вигляді аукціону. Цей текст законопроекту враховує всі попередньо висловлені зауваження стосовно монопольної позиції Державного земельного банку та забезпечує рівність умов для конкуренції між Державним та комерційними банками на ринку кредитування аграрного сектора економіки.

**Висновки.** Враховуючи національні особливості розвитку України доцільно скористатись позитивним досвідом включення землі в економічний обіг у розвинутих країнах та створити Земельний банк. Функціонування даного суб'єкта ринку земель змінить роль держави у системі регуляторної політики, створення цивілізованих економічних механізмів регулювання ринку

сільськогосподарських земель. Наявність таких механізмів та інструментів суттєво впливає на рівень розвитку аграрного сектору економіки, задоволення попиту населення у продуктах харчування та поліпшення соціально-економічного становища в процесі вдосконалення соціально орієнтованої економіки. Історичний досвід нашої країни та країн Європи свідчить про необхідність створення такого фінансового механізму як Державний земельний банк, що забезпечить ефективне вкладення капіталу власниками та користувачами земельних ділянок в землю – основу національного багатства держави.

Державний земельний банк має стати універсальною фінансовою установою, яка буде активно співпрацювати з комерційними банками України в 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 (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежує конституційні права громадян. Таким чином залишається законодавчо заблокованим обіг земель сільськогосподарського призначення, які становлять найбільший сегмент ринку земель.

### Список використаних джерел

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. Китай, Індія та США скуповують сільськогосподарські землі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ua.korrespondent.net/business/>
4. Ліга: Закон [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ligazakon>
5. Про банки і банківську діяльність : Закон України від 07.12.2000 р. № 2121-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>
6. Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні : Указ Президента України від 08.08.2002 р. № 695/2002 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.land.org.ua>
7. Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 10.08.2004 р. № 559-р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.lnu.edu.ua/faculty>

8. 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>
9. Сайт Держкомстату. Розділ Статистична інформація за 2012 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>
10. Шафранська Л. Консолідація земельних ресурсів та земельні банки. Чим обґрунтовується доцільність їх функціонування ? / Л. Шафранська // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 11. – С. 17–21.