

УДК: 332.72:338

DOI: 10.31891/2307-5740-2020-284-4(3)-1

КОТЕЛЕНЕЦЬ А. М.

Чернігівський національний технологічний університет

НАПРЯМИ ФОРМУВАННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКУ НА РИНКУ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ

У статті обґрунтовано та формалізовано науково-концептуальний підхід до формування Державного земельного банку на ринку землі України. Доведено, що метою діяльності Державного земельного банку є залучення фінансових ресурсів в агропромисловий комплекс для розвитку сільськогосподарського виробництва та створення ефективного механізму державного регулювання у сфері охорони якості земель та меліоративної системи: створення умов для реалізації конституційних прав громадян щодо розпорядження своєю власністю; розвиток агропромислового комплексу через збільшення кредитного ресурсу; збереження родючості ґрунтів; здійснення державного регулювання ринку землі.

Ключові слова: аграрний сектор, розвиток економіки, ринок землі, земельний банк, землекористування.

KOTELNETS A.

Chernihiv National University of Technology

DIRECTIONS OF FORMATION OF THE STATE LAND BANK ON THE LAND MARKET OF UKRAINE

The formation of the agricultural land market remains one of the most pressing issues of state regulation of land relations in Ukraine. The theoretical foundations of its operation have long been the subject of attention to the theory of public administration. However, for Ukraine, which for some historical reasons is focused on the development of market relations in terms of international integration, it was important to rethink and deepen the theoretical and conceptual foundations of the formation and implementation of state land policy. The main problems of formation and functioning of the state land policy are: 1) ambiguous perception by society of market mechanisms regarding the functioning of land relations; 2) unsatisfactory level of certainty, various contradictions in the content and nature of land rights; 3) inconsistency of current regulatory measures for the functioning of the land market of socio-economic nature.

The article substantiates and formalizes the scientific and conceptual approach to the formation of the State Land Bank in the land market of Ukraine. It is proved that the purpose of the State Land Bank is to attract financial resources to the agro-industrial complex for the development of agricultural production and create an effective mechanism of state regulation in the field of land quality protection and reclamation system: creating conditions for exercising constitutional rights development of agro-industrial complex due to increase of credit resource; preservation of soil fertility; implementation of state regulation of the land market. The biggest threat to national security in lifting the moratorium on the sale of agricultural land is the possibility of buying land at a minimum cost with more competitive foreign capital. In performing these functions of the State Land Bank, this issue will be resolved, as the State Land Bank of Ukraine will be able to regulate the price of land by buying a surplus supply of land, and eliminates the possibility of obtaining land through commercial banks, as the sole mortgagee will be the State Land Bank. Thus, the creation of the State Land Bank of Ukraine and in the performance of the above functions will be ensured: the creation of conditions for the exercise of constitutional rights of citizens to dispose of their property; development of agro-industrial complex due to increase of credit resource; preservation of soil fertility; implementation of state regulation of the land market.

Key words: agricultural sector, economic development, land market, land bank, land use.

Постановка проблеми. Формування ринку сільськогосподарських земель залишається одним із найбільш нагальних питань державного регулювання земельних відносин в Україні. Теоретичні основи його функціонування досить тривалий час були предметом уваги теорії державного управління. Однак для України, яка за певними історичними причинами зорієнтована на розвиток ринкових відносин в умовах міжнародної інтеграції, актуальним виявилось переосмислення та поглиблення теоретико-концептуальних засад формування й реалізації державної земельної політики. Головними проблемами формування та функціонування державної земельної політики є: 1) неоднозначне сприйняття суспільством ринкових механізмів щодо функціонування земельних відносин; 2) незадовільний рівень щодо визначеності, різні суперечності у змісті й характері прав на землю; 3) невідповідність діючих регуляторних заходів щодо функціонування ринку землі соціально-економічному характеру.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика регулювання земельних відносин представлена в багатьох працях вітчизняних науковців, а саме: В. Апопій, О. Бородіної, Б. Косович, М. Мацько, А. Мірошніченко, Л. Поліщук, А. Третяк, М. Федорова, О. Чаплигіна, М. Щурика [1-8] та інші. Проте не вирішеними залишаються питання щодо формування Державного земельного банку, потребують доопрацювання певні складові орендних відносин, відкритими залишаються питання про запровадження ринку земель в Україні.

Формулювання цілей статті. Метою статті є дослідження особливостей формування Державного земельного банку на ринку землі України та визначення перспектив його удосконалення.

Виклад основного матеріалу. Розглядаючи сучасний стан землекористування в Україні крізь призму зарубіжного та власного історичного досвіду, дійшли до висновку про необхідність запровадження ринку землі з головною фінансовою установою – Державним земельним банком.

Державному земельному банку належить виключне право заставоутримувача земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та фермерського господарства.

Правовими засадами діяльності Державного земельного банку України має бути Конституція України, Цивільний та Земельний кодекси України, Закони України «Про іпотеку», «Про заставу», «Про банки та банківську діяльність» та Закони України «Про Земельний державний банк», «Про ринок земель сільськогосподарського призначення».

Метою діяльності Державного земельного банку є залучення фінансових ресурсів в агропромисловий комплекс для розвитку сільськогосподарського виробництва та створення ефективного механізму державного регулювання у сфері охорони якості земель та меліоративної системи.

Дворівнева банківська система України складається з Національного банку України (НБУ) і комерційних банків. Другий рівень банківської системи використовує накопичені депозитні внески юридичних осіб і внески громадян, яким виплачуються відсотки.

Фінансово-кредитна система, головною складовою частиною якої є депозитно-кредитні операції, завжди відбивала стан економіки та грошових ресурсів України. В умовах стабільної економіки західних країн річний процентний приріст на внесок звичайно був не високий і складав 5%. Що стосується нестабільної економіки інфляційного періоду, то величина процентної ставки за кредит комерційних банків сильно коливалася і залежала від нормативу дисконтної ставки НБУ. Недостатня ліквідність банківської системи, її ненадійність підтверджуються аналізом роботи за останні роки.

Створення Державного земельного банку являє собою процес, з одного боку, огороженням земельного ринку, який тільки починає формуватися відкривається, від можливих спекулятивних операцій і, з іншого боку, створенням тимчасового пільгового режиму сільському господарству, що знаходиться в складному економічному положенні.

Запропоновані не властиві функції Державного земельного банку представлені на рисунку 1. Функції, які буде виконувати створений Державний земельний банк, складаються з традиційних і нових. Специфічною особливістю Державного земельного банку виступає використання державного кредиту під пільговий відсоток для забезпечення відродження сільського господарства. Державний земельний банк за своєю структурою є банківською установою, але який немає за мету комерційного збагачення за рахунок продажу депозитних внесків за високими відсотками, а, навпаки, його задача – сприяти ефективній діяльності сільськогосподарських формувань, задовольняючи їхній попит на короткострокові кредити для покриття недостачі оборотних коштів, інвестувати у зміцнення їхньої матеріальної бази [1-2].

Крім використання державного кредиту для іпотечного і короткострокового пільгового кредитування, банк здійснює за рахунок внесків населення і депозитів юридичних осіб звичайне кредитування по дисконтних ставках НБУ, у тому числі лізингових і факторингових операцій, а також кредитування населення.

Інші функції відділів є звичайними банківськими і практично не відрізняються від функцій інших банків. В області короткострокового кредитування, виходячи з потенціалу банку, здійснюється розподіл кредитних ресурсів за видами позичок і позичальниками. В області довгострокового кредитування банк проводить кредитні операції на основі кредитоспроможності аграрних формувань і інноваційної діяльності клієнтів.

Відділ кредитування населення організує пряме і непряме кредитування споживчих товарів і житлових будівель, надання чекових кредитів і кредитних карток. Відділ міжбанківських операцій проводить облік і аналіз усіх банківських операцій і, насамперед, з НБУ. Крім операцій з іншими комерційними банками проводяться операції з філіями і відділеннями.

Лізинговий відділ організує матеріально-технічне забезпечення виробництва сільського господарства й інших галузей. Особливо повинні бути поширені лізинг із повною окупністю вкладень на основі прискореної амортизації (оперативний лізинг) і чистий лізинг, з тим, щоб банк не займався експлуатацією об'єктів лізингу [3].

Факторинговий відділ обслуговує сільськогосподарські підприємства, що традиційно випробують труднощі через несвоєчасний погашення боргів кредиторами. Це буде відкритий факторинг, факторинг без права регресу, що забезпечує набування коштів і керування кредитом у формі попередньої оплати чи оплати суми переуступлених боргових вимог (за мінусом витрат) до визначеної дати. Як правило, постачальник переуступає факторинговому відділу борги своїх клієнтів, це вигідно для постачальника, йому не прийдеться вести облік і здійснювати операції за окремими, не переуступленими борговими вимогами. Факторинговий відділ банку здійснює передоплату до 80% вартості переуступлених боргових вимог. Останні 20% за мінусом витрат відділу перелічуються після оплати клієнтам боргових зобов'язань у зазначений в угоді термін [4-5].

Відділ депозитних операцій призначений для обліку й аналізу притягнутих засобів і власного капіталу банку: укладають договори на депонування засобів, облік і аналіз депозитних засобів юридичних осіб. Відділ вкладів населення здійснює операції за зразком ощадного банку: зберігає та видає прийняті вклади, переводить засоби за вказівкою клієнтів. Відділ прогнозування діяльності банку реалізує функції банку з позицій забезпечення основних принципів його діяльності – ліквідності, надійності і рентабельності.

У ньому розробляються питання ділової політики банку, формується баланс банку, визначається кредитний потенціал, розробляються положення про доходи й витрати банку, аналізуються фактичні витрати стосовно планових витрат.

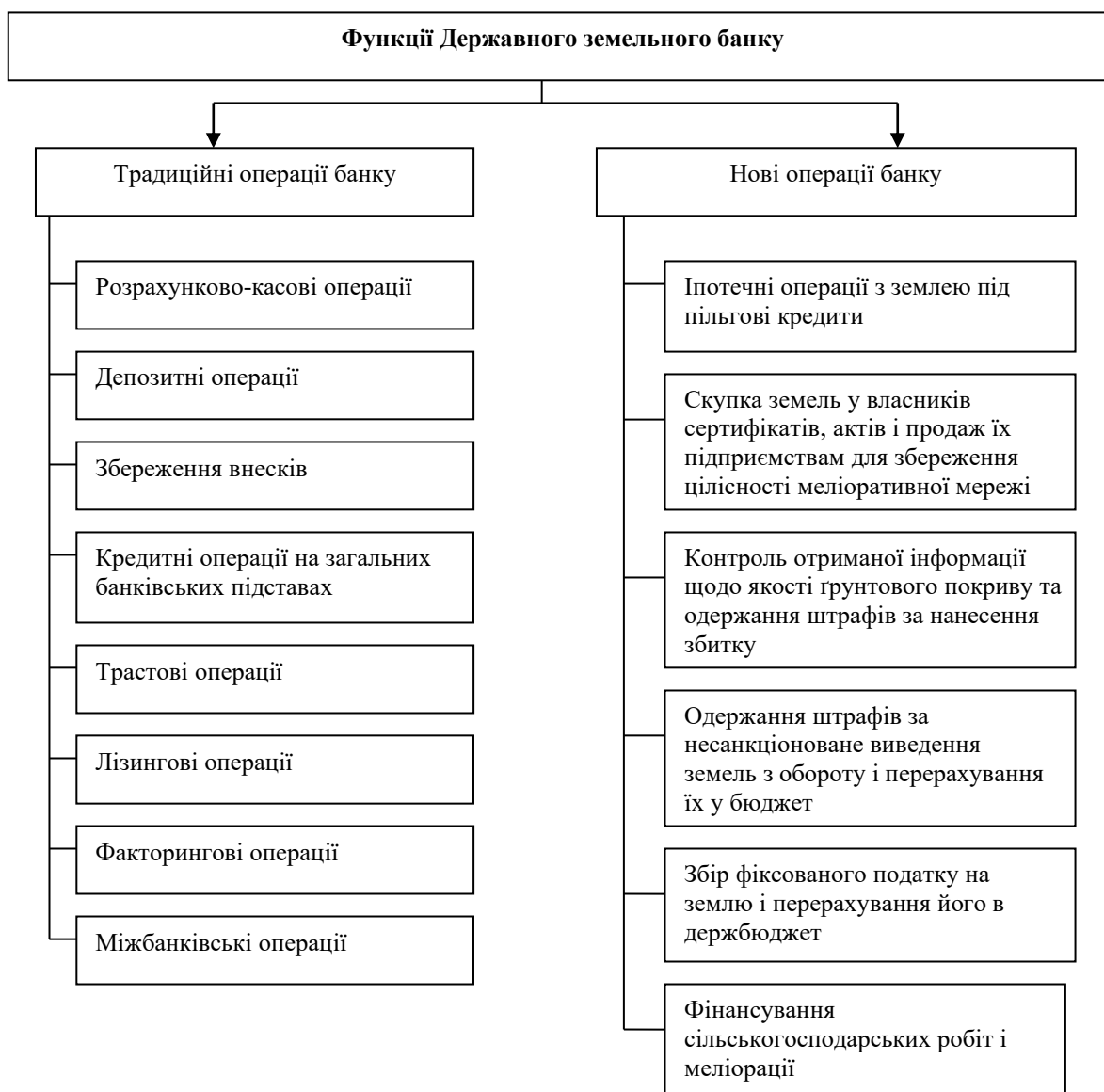


Рис. 1. Функції Державного земельного банку України

Відділ розрахунково-касового обслуговування відкриває і веде рахунки, здійснює розрахунки та касові операції. Валютний відділ веде валютні рахунки, купує і продає валюту, приймає внески і видає позички, страхує ризики, веде валютні позиції, касові операції, термінові угоди.

Юридичний відділ Державного земельного банку розробляє нормативні документи банку і вносить зміни в статут банку, складає договори, акти застави й інші акти, позивні заяви, протести тощо. Ведуться справи в судових і адміністративних установах, контролюється виконання і правильність оформлення банківських угод.

Ревізійний відділ перевіряє роботу банку і його філій у відповідності з нормами обліку, встановленими банківською політикою. Відділ упровадження й експлуатації ЕОМ організує комп'ютерні системи банку, забезпечує розробку програм для відділів і філій банку, оснащує банк електронно-обчислювальною оргтехнікою.

Розглянемо зміст нових функцій Державного земельного банку.

Іпотечне кредитування під заставу земельної власності – ця операція дуже поширена в західних країнах. Здійснення її буде можливим після скасування мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських угідь [6].

Для обґрунтування величини іпотечного кредиту необхідно розглянути такий показник як фінансовий леверидж, що характеризує частку позикового фінансування в складі джерел коштів, використовуваних підприємством. Якщо підприємство має позикові фінансові кошти, значить можна розрахувати фінансовий леверидж, а також ефект від застосування фінансових позикових коштів. Показник,

зв'язаний з коефіцієнтом фінансового левириджу, називається фінансовий диференціал (ФД). Він визначається за формулою:

$$\text{ФД} = (1 - \text{РСПП}) \times (\text{ЕРА} - \text{СПСК}), \quad (1)$$

де РСПП – реальна ставка податку на прибуток;

(1 - РСПП) – податковий коректор;

ЕРА – економічна рентабельність активів, %;

СПСК – середня процентна ставка по кредитах, а також витрати на залучення позикових коштів (комісійні витрати, страхівка тощо), %.

Фінансовий диференціал характеризує ефективність використання позикових коштів. Чим вище фінансовий диференціал, тим менше фінансовий ризик повернення позикових коштів. Саме даний показник буде основою визначення величини прибутку підприємства, що направлятиметься на виплату іпотечного кредиту.

Виходячи з формули 3.1, знайдемо економічну рентабельність активів (ЕРА) – X. Для цього приймемо одержання ефекту від позикових коштів (ФД) – 10 % чистого прибутку, а середня процентна ставка по кредитах, включаючи усі витрати, (СПСК) – 30%, і реальна ставка податку на прибуток – 25%:

$$10\% = (1 - 0,25) \times (X - 30\%),$$

$$10\% = 0,75 \times (X - 30\%),$$

$$10\% = 0,75X - 22,5\%,$$

$$0,75X = 32,5\%,$$

$$X = 43,3\%.$$

Тобто, 43,3 % прибутку гарантує зворотність кредиту банку.

Для встановлення величини застави треба визначити грошову оцінку землі. При оцінці землі для застави можливо використовувати альтернативну методику грошової оцінки землі, розрахунок якої здійснюється за фактичною вартістю продукції сільського господарства, отриману за останні п'ять років і фактичних витрат на її виробництво (табл. 2.10).

Величина виданої позики не може складати більш 100 % річної диференціальної ренти ділянки. А розрахований нами вище норматив межі прибутку – 43,3 %. Основою грошової оцінки ділянки землі є диференціальна рента, що складає 70 % прибутку, звідки виходить, що: 43,3 % / 70 % = 62 %.

Це значить, що гранична сума видачі кредиту складе 62% диференціальної ренти. Це і знайшло відображення в нормативі в таблиці 1 (передостанній рядок). Як видно з розрахунків (табл. 1), величина іпотечного кредиту на один гектар складає 107,46 грн. Такий показник обґрунтовується теорією вартості капіталу, у даному випадку, позикового капіталу.

Таблиця 1

Методичний підхід до розрахунку іпотечного кредиту на основі фактичної грошової оцінки землі України за 2018 р.*

Показники	Розрахунок	Алгоритм розрахунку
Валова продукція сільського господарства у фактичних цінах, млн. грн.	109985,4	ВП
Використовувана площа сільськогосподарських угідь, млн. га	37,35	S
Вихід валової продукції сільського господарства на 1 га використовуваної площі, грн./га	2944,72	ВВП = ВП/S
Коефіцієнт рентабельності, %	9,18	Kp
Виробничі витрати, грн./га	2697,13	ПЗ = ВВП / (1 + Kp)
Диференційна рента, грн./га	173,32	ДР = (ВВП - ПЗ) * 0,7
Абсолютна рента, грн./га	132,8	АР = 1,6 ц. зерна * 83 грн.
Загальна рента, грн. /га	306,12	ОР = ДР + АР
Строк капіталізації, років	33	T = 33 роки
Грошова оцінка 1 га землі, грн.	10101,87	ДОЗ = ОР * T
Величина кредиту при заставі 1 га землі, грн.	107,46	K = 62 % ДР
Величина іпотечного кредиту при заставі 500 га землі, грн.	53730,00	ІК = 500 * K

*Джерело: розраховано автором за даними Державної служби статистики України

Доцільність розрахунку за альтернативним методом грошової оцінки землі визначається тим, що вона відбиває об'єктивний стан економіки господарств, тобто, побудована на виході валової продукції рослинництва і тваринництва з одиниці площі і реального рівня рентабельності виробництва. Це важливо знати, тому що нормативна грошова оцінка землі побудована на врожайності зернових і нормативній рентабельності, основаної на застарілих технологічних карт.

У цьому зв'язку необхідно підготувати і прийняти нормативні документи з експертної оцінки земельних ділянок для іпотечних операцій і забезпечити підготовку відповідних оцінювачів.

Процедури обліку земельних ділянок у системі державного земельного кадастру і реєстрації прав на земельні ділянки в основному відпрацьовані і технологічно здійсненні на всій території України. Можливість обмірювання земельних ділянок, функціонування кадастрових і реєстраційних відомств варто

вважати першочерговими умовами, без рішення яких неможлива як купівля-продаж земельної ділянки, так і іпотечні кредитні операції [7].

Методичний підхід до розрахунку іпотечного кредиту на основі фактичної грошової оцінки землі дає можливість спрогнозувати позичковий капітал, що необхідний підприємствам і фермерам під заставу сільськогосподарських угідь.

Кредитування сільськогосподарських товаровиробників, що здійснюється Державним земельним банком, є цільовим та може бути використане для таких потреб:

- будівництво, реконструкція чи придбання об'єктів сільськогосподарського призначення;
- придбання земель сільськогосподарського призначення;
- придбання сільськогосподарської техніки, племінної худоби, насінневого матеріалу чи інших засобів для ведення сільськогосподарського виробництва;
- проведення робіт, що спрямовані на підвищення родючості ґрунту, будівництво чи реконструкцію осушувальних або зрошувальних систем.

У випадку порушення цільового використання кредитних ресурсів умови кредитування можуть бути переглянуті Державним земельним банком.

Наступна нова функція – це функція скупки земель у власників актів на землю з метою збереження цілісності меліоративних земель і крупності полів сівозмін. Для здійснення цієї функції Міністерство екології та природних ресурсів України повинне одержати інформацію від Міністерства аграрної політики та продовольства України чи Державного агентства водних ресурсів України про доцільність збереження меліоративної системи в одних руках і рекомендації банку скупити у власників землі акти і продати їх великим підприємствам чи фермерам.

Третя нова функція пов'язана зі штрафними санкціями за втрату ґрунтової родючості. Державний земельний банк одержить інформацію з Міністерства екології та природних ресурсів України (на основі агрохімічного аналізу), що сільськогосподарське підприємство чи господарство фермерів через несистематичне внесення органічних і мінеральних добрив і неправильного використання землі втратило 1% гумусу на площі 1000 га, та отримає ці грошові кошти у фонд відтворення ґрунтової родючості. З цього фонду забрати засоби цільового призначення може тільки господарство-порушник.

Таким чином, держава примушує підприємства і фермерські господарства стежити за відновленням ґрунтової родючості, тобто здійснює природоохоронну функцію.

Сьогодні Міністерство екології та природних ресурсів України не виконує цю функцію, але процеси деградації ґрунтової родючості спонукають до виникнення цієї функції. Криза аграрної реформи, політична й економічна нестабільність в Україні відбилися на ефективності використання сільськогосподарських угідь і екологічному стані навколишнього середовища. Споживче відношення до землі неминуче супроводжувалося втратою її продуктивних властивостей і погіршенням екології і, як наслідок, призводить до зниження грошової оцінки землі.

Питання охорони земельних ресурсів, відтворення родючості ґрунтів, ефективного та раціонального використання сільськогосподарських угідь є проблемами державного значення і потребують дослідження, розробки заходів системи економічного стимулювання раціонального землекористування [8].

Головною перешкодою до створення Державного земельного банку, на думку депутатів та економістів-аграрників, є відсутність коштів у держави на формування статутного фонду. Але ця перешкода легко усувається, якщо Верховна Рада України своїм рішенням з 6-7 млн. га землі сільськогосподарського призначення (виведені з обігу через низький рівень якості) надасть 1 млн. га, який буде переведений із статусу землі сільськогосподарського призначення у статус землі несільськогосподарського призначення. Ці землі можна продати будівельним організаціям, у т.ч. на умовах іпотеки. Кошти (біля 40 млрд. грн.), отримані від продажу таких земель, і складуть статутний фонд майбутнього Державного земельного банку, який ми рекомендуємо створити на основі розділення ощадбанку на 2 частини: «Ощадбанк України» міського населення і «Земельний ощадний банк» сільського населення.

Висновки. Найбільшою загрозою для національної безпеки при скасуванні мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення є можливість скуповування землі за мінімальною вартістю більш конкурентоспроможним іноземним капіталом. При виконанні зазначених функцій Державного земельного банку це питання буде вирішене, оскільки Державний земельний банк України зможе регулювати ціну на землю шляхом купівлі надлишку пропозиції земельних ділянок, а також усувається можливість отримання землі через комерційні банки, оскільки єдиним заставодержателем буде Державний земельний банк.

Державний земельний банк здійснює свою діяльність на основі таких принципів: пріоритетності розвитку агропромислового комплексу; відкритої діяльності; рівного та вільного доступу до кредитних ресурсів; доцільності застосування переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та фермерського господарства; формування економічно вигідних кредитних ставок і тарифів на послуги на рівні, що не перевищує рівень тарифів на такі ж послуги інших банків; недопущення протиправного чи шкідливого використання монопольного становища.

Таким чином, створення Державного земельного банку України та при виконанні ним вище зазначених функцій буде забезпечено: створення умов для реалізації конституційних прав громадян щодо розпорядження своєю власністю; розвиток агропромислового комплексу через збільшення кредитного ресурсу; збереження родючості ґрунтів; здійснення державного регулювання ринку землі.

Література

1. Апопій В., Мацько М. Рациональне використання земель сільськогосподарського призначення : правові та економічні проблеми. Екологічні, економічні та технологічні аспекти використання земельних ресурсів: Матеріали міжнародного науково-практичного форуму, 19-21 вересня 2007р. Львів: Львів. держ. агроуніверситет. 2007. 515с.
2. Бородіна О., Прокопа І. Подолання структурних деформацій в аграрному секторі України: інституціоналізація і модернізація мало товарного сільськогосподарського виробництва. Економіка України. 2015. №4. С. 88-96.
3. Чаплигіна О.В., Шиян А.А. Фактори впливу на ціну земель сільськогосподарського призначення. Вісник Вінницького політехнічного інституту. 2011. №1. С. 36-40.
4. Третяк А. Напрями формування державної земельної політики, або зміна пріоритетів земельної реформи. Землевпорядний вісник. 2008. № 1. С. 21-33.
5. Мірошніченко А.М. Земельне право України: підручник / А.М. Мірошніченко. К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. 712 с.
6. Федоров М. М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2003. №1. С. 25-31.
7. Поліщук Л. Ринок землі: видимі й приховані ризики. Землевпорядний вісник. 2008. № 1. С. 9 – 21.
8. Косович Б. Структура земельних відносин в Україні: економіко-правовий аспект. Вісник Львівського державного аграрного університету: Економіка АПК. 2004. №11(2) 563 с.

References

1. Apopii, V. and Matsko, M. (2007), "Ratsionalne vykorystannia zemel silskohospodarskoho pryznachennia : pravovi ta ekonomichni problemy", Materialy mizhnarodnoho naukovo-praktychnoho forumu Ekolohichni, ekonomichni ta tekhnolohichni aspekty vykorystannia zemelnykh resursiv, Derzh. Ahrouniversytet, Lviv, Ukraine, p.515.
2. Borodina O.M. and Prokop I.V. (2015) Podolannia strukturnykh deformatsij v ahrarnomu sektori Ukrainy: instytutsializatsiia i modernizatsiia malo tovarnoho sil'skohospodars'koho vyrobnytstva. [Overcoming structural deformations in the agrarian sector of Ukraine: institutionalization and modernization of commodity agricultural production], Ekonomika Ukrainy, № 4, pp. 88-96.
3. Chaplygina O.V. and Shiyan A.A. (2011) Faktory vplyvu na tsinu zemel' sil'skohospodars'koho pryznachennia. [Factors of Influence on the Price of Agricultural Land]. Visnyk Vinnyts'koho politekhnichnoho instytutu № 1, pp. 36-40.
4. Tretyak A.M. (2008) Napriamy formuvannia derzhavnoi zemel'noi polityky, abo zmina priorytetiv zemel'noi reformy. [Types of formation of state land policy, or change of priorities of land reform], Zemlevporiadnyj visnyk. № 1, pp. 21-33.
5. Miroshnichenko, A.M. (2009), Land law of Ukraine [pidruchnyk], Kyiv, Ukraine.
6. Fedorov, M. M. (2003) Orhanizatsiino-ekonomichni peredumovy formuvannia rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia. [Organizational-economic background land market development. agricultural land]. Ekonomika APK, № 1. pp. 25-31.
7. Polishchuk L. (2008) Rynok zemli: vydymi i prykhovani ryzyky. [Real earth visible and hidden risks]. Zemlevporiadnyi visnyk, № 1. pp.9-21.
8. Kosovych, B. (2004), "Struktura zemelnykh vidnosyn v Ukraini : ekonomiko-pravovyi aspekt", Visnyk Lvivskoho derzhavnoho ahrarnoho universytetu : Ekonomika APK, vol. 11(2), p.563.

Надійшла / Paper received : 11.06.2020
Надрукована / Paper Printed : 28.09.2020