

Самойленко Є. А. Перспективи функціонування державного земельного (іпотечного) банку України : правовий аспект [Текст] / Є. А. Самойленко // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : збірник тез доповідей XII Всеукраїнської науково-практичної конференції (12–13 листопада 2009 р.) : у 2 т. / Державний вищий навчальний заклад «Українська академія банківської справи Національного банку України». – Суми : ДВНЗ «УАБС НБУ», 2009. – Т. 2. – С. 61–62.

**Є.А. Самойленко**, асистент кафедри державно-правових дисциплін,  
ДВНЗ «Українська академія банківської справи НБУ»

## **ПЕРСПЕКТИВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО (ІПОТЕЧНОГО) БАНКУ УКРАЇНИ: ПРАВОВИЙ АСПЕКТ**

Серед низки чинників, що заважають розвитку системи іпотечного кредитування, вчені виділяють відсутність відповідних інститутів<sup>1</sup>. Тому аналіз доцільності створення та діяльності Державного земельного (іпотечного) банку України (ДЗБ) в сучасних умовах видається особливо актуальним. На нашу думку, даний банк може ефективно здійснювати свою діяльність за наявності інституційних та організаційно-правових передумов.

Інституційні передумови полягають у побудові чіткої, прозорої, оптимальної та ефективної системи державного регулювання земельних відносин в країні у сфері іпотечного кредитування. Створення ДЗБ не повинно спричинити дублювання функцій подібних державних установ. В першу чергу, це стосується розмежування сфер діяльності майбутнього банку та Державної іпотечної установи (ДІУ). Згідно постанови КМУ «Про Державну іпотечну установу» від 17.07.2009 р. № 768<sup>2</sup> ДІУ здійснює операції з надання кредитів на придбання (будівництво) житла. Наукова доктрина відносить ДІУ до учасників системи житлової іпотеки в той час, коли для розвитку повноцінної аграрної іпотеки інституційних передумов не

---

<sup>1</sup> Шалімова Л.М. Інституціональні аспекти становлення системи іпотечного кредитування в сучасній Україні [Текст] / Л.М. Шалімова // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : Збірник наукових праць. – Суми : ВВП «Мрія-1» ЛТД, 2003. – Т. 8. – С. 356; Шалімова Л.М. Роль аграрної іпотеки в іпотечній системі та перспективи її становлення в сучасній Україні [Текст] / Л.М. Шалімова // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : Збірник наукових праць. – Суми : УАБС НБУ, 2005. – Т. 14. – С. 204.

<sup>2</sup> Постанова Кабінету Міністрів України «Про Державну іпотечну установу» від 17.07.2009 р. № 768 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=768-2009-%EF&p=1254574439186079>.

створено<sup>1</sup>. Отже, ДЗБ має стати учасником системи аграрної іпотеки, тим більше що ця функція за земельними банками була закріплена історично<sup>2</sup>.

З інституційних передумов випливає необхідність визначення цілей діяльності ДЗБ та його функцій. Банк повинен сприяти розвитку системи кредитування господарств агропромислового комплексу через використання аграрної іпотеки, адже остання забезпечує рух внутрішніх інвестицій в аграрний сектор економіки, збільшуючи виробничий потенціал сільського господарства<sup>3</sup>. На особливий статус ДЗБ має вказувати новий зміст його кредитних операцій в межах грошово-кредитної функції. Основним видом цих операцій банку повинні бути іпотечні операції, а саме кредитування вітчизняних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій під заставу землі, в тому числі сільськогосподарського призначення, та іншого нерухомого майна<sup>4</sup>.

Організаційно-правові передумови функціонування ДЗБ полягають у створенні необхідної законодавчої бази для його діяльності. В першу чергу, слід прийняти закон України «Про Державний земельний (іпотечний) банк». Однак, прийняття самого лише цього закону недостатньо для функціонування даного банку. В обов'язковому порядку варто скасувати мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Неможливість застосування іпотечних механізмів щодо земель сільськогосподарського призначення значно ускладнює кредитування сільського господарства внаслідок вилучення з господарського обігу землі як основного активу, під забезпечення якого може здійснюватися довгострокове фінансування. Однією з умов зняття мораторію на продаж земельних ділянок

---

<sup>1</sup> Шалімова Л.М. Роль аграрної іпотеки в іпотечній системі та перспективи її становлення в сучасній Україні [Текст] / Л.М. Шалімова // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : Збірник наукових праць. – Суми : УАБС НБУ, 2005. – Т. 14. – С. 202.

<sup>2</sup> Ткаченко А.О. Історичний досвід державно-правового регулювання діяльності банків в аграрній сфері [Текст] / А.О. Ткаченко // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : Збірник наукових праць. – Суми : ВВП «Мрія-1» ЛТД, 2003. – Т. 8. – С. 312-319.

<sup>3</sup> Шалімова Л.М. Роль аграрної іпотеки в іпотечній системі та перспективи її становлення в сучасній Україні [Текст] / Л.М. Шалімова // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : Збірник наукових праць. – Суми : УАБС НБУ, 2005. – Т. 14. – С. 202.

<sup>4</sup> Джалал К. Іпотечне кредитування під заставу земельної власності [Текст] / К. Джалал // Вісник Національного банку України. – 2005. – № 7. – С. 58.

в Україні є прийняття Верховною Радою України законів України «Про державний земельний кадастр» та «Про ринок земель»<sup>1</sup>.

Таким чином, створення та ефективне функціонування Державного земельного (іпотечного) банку в Україні можливе лише в довгостроковій перспективі, оскільки воно має супроводжуватися істотними змінами земельного законодавства: від скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення як ліквідного активу в іпотечних операціях до прийняття закону «Про Державний земельний (іпотечний) банк» для закріплення за ним статусу особливої фінансово-кредитної установи в галузі АПК.

---

<sup>1</sup> Школяр Л. Ринок земель планується зробити загальнодоступним і відкритим [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.yur-gazeta.com/article/1585>. – Загол. з екрану.