

**С.І. Запара, канд. юрид. наук,
Сумський національний аграрний університет**

ОСОБЛИВОСТІ НАДАННЯ ДЕРЖАВНОЇ ФІНАНСОВОЇ ПІДТРИМКИ ЗЕМЛЕВЛАСНИКАМ У СХІДНІЙ НІМЕЧЧИНІ

Україна за геополітичними ознаками – європейська держава, що вимагає інтеграції існуючих підходів до питань землевпорядкування в Україні та європейських країнах за умови, що європейські цінності співпадають з національними пріоритетами розвитку.

Успіху земельних реформ в Німеччині сприяло те, що держава чітко визначила порядок, строки та умови оформлення земельних відносин. Якщо сільгоспвиробник не виконував цих вимог, він позбавлявся будь-якої фінансової підтримки з боку держави, тому земля стала основним капіталом та багатством селянина, землевласника. При цьому у Східній Німеччині права *застави землі* заносяться до реєстру земельних ділянок – *поземельної книги* – і діють стосовно визначеної земельної ділянки. З огляду на суспільну довіру до правильності запису в поземельній книзі, а також доступності інформації кожному, хто спроможний довести обґрунтованість свого інтересу, кредитор, одержавши такого роду гарантії, може бути цілком упевнений в одержанні компенсації за рахунок вартості земельної ділянки у випадку, якщо кредит своєчасно не буде повернуто.

Як правило, селяни у Німеччині оформляють кредити у спеціалізованому земельному кооперативному банку, який має свої філії у районах та в усіх великих селах. У Німеччині функціонує 1 300 земельних кооперативних банків, що входять до системи Німецького кооперативного банку. Цікаво, що за бажанням клієнта районний кооперативний банк може оформити кредит в інших банках, наприклад, у Державному сільськогосподарському банку або Німецькому іпотечному банку, які не мають такої широкої сітки своїх філіалів з переуступкою своїх прав та вимог до позикодавця. Для отримання кредиту слід надати документи: річний баланс (як ефективно працює клієнт, його платіжна здатність); фінансовий план; гарантії (що передаються у заставу). Отримавши ці документи, банк:

- 1) перевіряє кредитоспроможність клієнта;
- 2) визначає умови кредитування (мету, строк кредиту, процентну ставку, початок погашення кредиту);
- 3) проводить оцінку майна (частіше за все використовує інформацію районного відомства поземельної книги про ринкову вартість землі);
- 4) готує резюме.

Кредити видаються на покупку техніки на 5 років, на будівництво об'єктів – до 20 років з обов'язковою відстрочкою першого платежу до 5 років. Основний борг погашається тоді, коли кредит починає приносити прибуток.

Здійснюється державна підтримка кредитування. Так, у разі отримання кредиту на модернізацію дрібного об'єкта в сумі 100 тис. євро, інвестиційна безповоротна підтримка становить 20 від суми кредиту. Якщо вартість крупного об'єкта від 100 тис. до 1,25 млн. євро, то процентна ставка зменшується на 5 % (ринкові ставки 6,5 %). Таким чином, за рахунок державної підтримки протягом 20 років близько 30 % від суми кредиту буде погашено державою. Існує федеральна інструкція, у якій затверджено перелік об'єктів для можливої інвестиційної державної підтримки, а також встановлено, що клієнт може віддати одну заявку на великий об'єкт і одну заявку на малий об'єкт з періодичністю у 5 років. У землі Бранденбурга на безповоротну підтримку кредитів виділяється на рік 1,7 млн. євро на дрібні об'єкти та 2,5 млн. євро на великі об'єкти.

Середній розмір кредитної ставки, залежно від мети кредитування, становить 3,7-4,3 %. Заставлена земля складає 95 % від загальної кількості заставлених активів. На кожний заставлений гектар землі видано 1 700 євро короткострокових, середньострокових та довгострокових кредитів при середній ринковій вартості ріллі 2 300 євро. Держава активно працює на банківському ринку: в Німеччині 17 банків, в капіталі яких бере участь держава, в кожній із 13 земель існують банки, створені за участю муніципалітетів та регіональних бюджетів.

З огляду на досвід Східної Німеччини земельна реформа в Україні зможе отримати більш високий рівень ефективності за реалізації життєво необхідних заходів та настання умов, серед яких зміна психології суб'єктів землекористування стосовно землі як об'єкта правовідносин на зразок провідних європейських держав.