

*А. О. Ткаченко, канд. юрид. наук, доц.,  
ДВНЗ “Українська академія банківської справи НБУ”*

## **СТВОРЕННЯ ІПОТЕЧНИХ УСТАНОВ В УКРАЇНІ: ІСТОРІЯ І СУЧАСНІСТЬ**

Розвиток господарчо-підприємницьких тенденцій в аграрній сфері потребує якісних змін у кредитно-банківській сфері, що суттєво актуалізує комплекс проблем щодо створення відповідних банківських установ. Ретроспективний погляд на проблему принаймні у хронологічних рамках дослідження дає підстави стверджувати, що фінансово-кредитні операції у аграрній сфері на території України виникли у 20–40-х рр. XIX ст. і були пов’язані з діяльністю дворянських банків. Приватних ініціатив у галузі аграрного кредиту тоді ще не було. Державні кредитні установи були становими, чим звужували свою діяльність, інші сприяли розвитку не аграрної сфери, а пожвавленню торгівлі і промисловості, як, наприклад, Державний банк, який почав свою діяльність 1 липня 1860 р. Повноваження щодо сприяння розвитку сільського господарства він отримав у результаті реформи, проведеної у 1894 р. Станові іпотечні установи були створені у 1883 р. – Селянський поземельний банк (далі – СПБ) і у 1885 р. – Державний дворянський земельний банк (далі – ДДвЗБ).

З кінця 50-х рр. XIX ст. розпочинається етап радикальних реформ у банківській сфері, пов’язаний зі створенням земських, тобто земельних, банків. Їх діяльність мала базуватись на приватній ініціативі. Із двох форм іпотечного кредиту – акціонерних земельних банків і товариств позичальників, заснованих на взаємних умовах, перевага надавалась останнім. 20 травня 1864 р. був затверджений статут Херсонського земельного банку, який став першим з-поміж земельних кредитних установ на території України, заснованих на взаємних умовах. Наприкінці 1870 р. у зв’язку з поліпшенням земельного забезпечення селян найбільш доцільною формою допомоги була визнана організація довгострокового кредиту. 4 травня 1871 р. затверджений статут першого акціонерного земельного банку, який було створено в Харкові. З 1864 р. по 1872 р. було засновано 11 акціонерних земельних банків.

У 1871 р. у зв’язку з порушеннями, що допускалися при заснуванні банків, уряд визначив загальні умови, за яких земства могли засновувати банки. Закон про зміцнення діяльності приватних банків від 29 квітня 1902 р. уточнив порядок збереження запасного капіталу земельними банками.

Нова сторінка щодо створення іпотечних установ в Україні пов’язана з етапом державотворчих пошуків у 1917–1921 рр. При цьому на зазначений процес впливала низка обставин. Держава не брала участі в організації й розвитку капіталістичної банківської системи, а соціалістична ідеологія, яку сповідували Українська Центральна Рада (далі – УЦР), Директорія Української Народної Республіки, не кажучи вже про Соціалістичну Радянську

Республіку взагалі заперечувала банківську діяльність як таку. Суттєвою перешкодою виникнення іпотечних банків була відстала економіка, ще більшою – невизначеність у підходах до вирішення земельного питання.

В Українській державі гетьмана П. П. Скоропадського, на відміну від інших державно-політичних режимів, що існували у досліджуваній період, були створені передумови для виникнення іпотечних установ. У цей період ідеологія державотворення базувалась на приватній власності і намаганні реально вирішити земельне питання. Важливим компонентом у цьому механізмі була іпотечна установа, якою мав стати Державний земельний банк (далі – ДЗБ). Діяльність з його створення активізувалась після прийняття Закону про земельну реформу. Важливу роль також відіграла спеціальна комісія Центрального українського кооперативного комітету (Коопцентру), головним завданням якої стало розроблення проекту заснування такого банку. Міністру фінансів доручалося подати на затвердження статут банку і Положення про утворення у його складі особливих відділів. 16 липня 1918 р. постановою Ради Міністрів ухвалено статут банку, а 23 серпня – закон про його затвердження. Банк підпорядковувався міністру фінансів, який визначав загальний напрямок його діяльності. Банк отримав резервний фонд у розмірі 50 млн. крб., і земельний фонд, що становив 142 тис. десятин.

За ініціативою Українбанку, фінансового комітету і Коопцентру восени 1918 р. здійснювалася підготовка до заснування Кооперативного земельного банку у формі акціонерного товариства зі статусом юридичної особи для довгострокового земельного кредитування і допомоги сільському господарству. Банк мав забезпечувати потреби в землі незаможного населення і за допомогою держави і кооперації розв'язати земельне питання.

У 1918 р. в Українській державі з посиланням на законодавство УЦР обґрунтовувалась ідея створення Державного меліоративного банку. Цю ідею підтримала Міжвідомча нарада 24 квітня 1918 р., яка запропонувала реформувати місцеві відділення СПБ і ДДвЗБ у Державний банк довгострокового меліоративного кредиту. З'їзд керуючих відділеннями СПБ і ДДвЗБ прийняв рішення про необхідність почати розроблення законодавчих пропозицій про введення у сферу компетенції СПБ операцій щодо державного меліоративного кредиту.

У 1917–1921 рр. на території України функціонувала низка земельних банків – Харківський, Київський, Полтавський, Бессарабсько-Таврійський. У Львові функціонував інститут довгострокового іпотечного кредитування під назвою Земельний іпотечний банк. Цей банк здійснював кредитування під заставу майна на строк від 10,5 до 50 років переважно дрібних земельних власників. Акціонерний капітал банку становив у 1918 р. 2 млн. крон.

Актуальною проблемою в Україні в умовах незалежності залишається проблема створення Державного земельного (іпотечного) банку. Вперше завдання щодо його створення було сформульоване Президентом України ще у 1998 р. З прийняттям у 2001 р. Земельного кодексу України Кабінету Міністрів України було доручено створити такий банк і подати до

Парламенту проект Закону про Державний земельний (іпотечний) банк. У Державному бюджеті України на 2002 рік для створення банку було виділено 30 млн. грн. 9 грудня 2011 року Верховна Рада в першому читанні прийняла законопроект № 9001-Д “Про ринок земель”, в якому було передбачено, що ДЗБ – це спеціалізований іпотечний державний банк, сто відсотків статутного капіталу якого належать державі, який не підлягає приватизації, створюється за рішенням Кабінету Міністрів України та має право на здійснення діяльності на ринку земель сільськогосподарського призначення.

7 липня 2012 р. Кабінет Міністрів України створив ПАТ “Державний земельний банк” зі статутним капіталом в 120 млн. грн. Згідно з Постановою уряду № 609 від 2 липня 2012 р. для формування статутного капіталу ДЗБ буде здійснено розміщення та випуск 120 млн. простих іменних акцій номінальною вартістю 1 грн. кожна. Банк буде надавати кредити під 8–9 % річних.

7 вересня 2012 р. Верховна Рада прийняла Закон про створення земельного банку, який надавав ДЗБ право здійснювати операції з земельними ділянками і майновими правами на них відповідно до законодавства України в сфері земельних відносин та своїм статутом. 14 жовтня 2012 р. набув чинності Закон “Про внесення змін до Закону України “Про банки і банківську діяльність” щодо Державного земельного банку”.

Ткаченко, А.О. Створення іпотечних установ в Україні: історія і сучасність [Текст] / А.О. Ткаченко // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : збірник тез доповідей XV Всеукраїнської науково-практичної конференції (8-9 листопада 2012 р.). – Суми : УАБС НБУ, 2012. – С. 196-198.