

Є.А. Самойленко,
ДВНЗ “Українська академія банківської справи НБУ”

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

Серед низки чинників, що заважають розвитку системи іпотечно-го кредитування, вчені виділяють відсутність відповідних інститутів. 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 з постановою КМУ “Про Державну іпотечну установу” від 17.07.2009 № 768 ДІУ здійснює операції з надання кредитів на придбання (будівництво) житла. Наукова доктрина відносить ДІУ до учасників системи житлової іпотеки, водночас для розвитку повноцінної аграрної іпотеки інституційних передумов не створено. Отже, ДЗБ має стати учасником системи аграрної іпотеки, тим більше що ця функція за земельними банками була закріплена історично.

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. 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, зокрема сільськогосподарського призначення та іншого нерухомого майна.

Організаційно-правові передумови функціонування ДЗБ полягають у створенні необхідної законодавчої бази для його діяльності. У першу

чергу, слід прийняти Закон України “Про Державний земельний (іпотечний) банк”. Однак тільки прийняття цього закону недостатньо для функціонування даного банку. В обов’язковому порядку необхідно 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 в Україні є прийняття Верховною Радою України законів України “Про державний земельний кадастр” та “Про ринок земель”.

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, починаючи 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.