

УДК 332.7: 336.77

ЗЕМЕЛЬНЕ ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УМОВАХ РИНКОВИХ ПЕРЕТВОРЕНЬ

*Н. Музика, здобувач, О. Ковалишин, к.е.н.
Львівський національний аграрний університет*

Ключові слова: земельні банки, ринкова економіка, фінансово-кредитна система.

Проведено аналіз особливостей діяльності земельних банків, їх кредитування, що характеризується формуванням ринкової економіки з розвинутою фінансово-кредитною системою.

Постановка проблеми. Сьогодні, в умовах пошуку ефективної моделі функціонування пореформеного сільського господарства та земельного ринку, особлива роль надається земельному іпотечному кредитуванню. Проте земельне іпотечне кредитування не можна розглядати окремо від оренди землі, що актуально на сьогодні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Іпотечне кредитування вивчали Ю. Білик, А. Даниленко, П. Саблук, А. Чупіс, С. Кручок, О. Лозовий, В. Месель-Веселяк та ін. Для ефективнішого вивчення й упровадження розвитку іпотеки земель в Україні необхідно поєднати зарубіжний досвід із вітчизняною практикою, оскільки аналіз сучасних проблем формування ринку земель іпотечного кредитування показує їх аналогію з тими, які відбувалися у 1860-1917 роках.

У монографії С. Кручка [1] вивчено й проаналізовано досвід зарубіжного іпотечного кредитування і можливостей його використання в Україні з урахуванням національних особливостей.

Постановка завдання. Розвиток ринкових перетворень як у сільському господарстві, так і в земельних відносинах у країні неможливий без удосконалення всіх елементів ринкової системи, у тому числі іпотечного кредитування, оскільки вони зумовлюють постійну потребу господарюючих суб'єктів у довгострокових кредитних ресурсах.

Землю, поряд з іншими виробничими факторами, треба активно залучати в економічний оборот з упровадженням земельної іпотеки.

Виклад основного матеріалу. Досягнення балансу інтересів суспільства і конкретного власника чи землекористувача дає змогу аналізувати раціональне використання відповідних земель. Значною мірою досягненню такого балансу сприяє поєднання в одній особі функцій користувача ділянки, що об'єктивно прагне інтенсифікувати використання землі й одержати при цьому максимальну вигоду, і його власника, який прагне, своєю чергою, зберегти корисні властивості своєї ділянки.

Оренда внутрішньо дуже суперечлива, що зумовлено протиріччям прав власника землі та її орендаря, а також межею правового впливу держави на орендні

відносини [2]. Це передусім стосується терміну оренди, який власник намагається скоротити, а орендар – збільшити, щоб мати змогу окупити витрати на збереження родючості землі за інтенсифікації виробництва. З цієї позиції, особливе значення надається довгостроковій оренді з правом успадкування та викупу, тобто наступному переходу землі у приватну власність. Приватна власність та довгострокова оренда, які існують у багатьох розвинених країнах світу, не підтвердили тези про “хижацьке” ставлення до природних ресурсів, у т. ч. землі, в умовах приватновласницького землеволодіння. А націоналізація землі та її “нічийність” у нашій країні не сприяли покращенню земельного фонду.

Перехід до нової економічної системи, заснованої на вільнонайманій праці та особистій свободі товаровиробника, зумовив необхідність реорганізації й пристосування до нових умов фінансово-кредитної системи.

Практика щодо надання кредиту під заставу з метою активізації сільськогосподарської діяльності вже існувала у 80-роках XIX ст. (Дворянський земельний і Селянський поземельний банки). Вже на той час у таких банках існувала прозорість механізмів іпотечного кредитування. Специфіка роботи цих банків полягала в детальності й різнобічності даних оцінки кредитоспроможності позичальника.

Однією з особливостей Дворянського земельного банку була вигідність умов надання кредиту для клієнтів. Так, у 1885 році спочатку було встановлено два можливих терміни позичок: 3,67 і 48,8 року. При цьому вартість кредиту не перевищувала 60% вартості запропонованого в заставу маєтку, а клієнт, залежно від терміну кредиту, зобов'язувався щороку сплачувати 5,75 або 6,25%. При порушенні термінів погашення кредиту протягом перших двох місяців стягувалася пеня в розмірі 0,5% за місяць, а в разі відсутності необхідних платежів протягом шести місяців маєток мав продаватися з публічних торгів. Проте більшість великих землевласників були нездатні ефективно використовувати кошти, що змушувало банки пристосовуватись до вимог клієнтів – видачі кредитів готівкою зі збільшенням термінів надання кредитів від 11 до 66,6 року. Такий довгостроковий кредит відзначався своєю вигідністю і щодо відсоткової ставки, яка становила 4,5%. Ці умови кредитування були вигідні як для банку, так і для клієнтів. Ще однією особливістю Дворянського земельного банку було надання кредитів, незалежно від характеру ведення ними господарства.

Вже на той час банк зменшував ставки оподаткування, надавав пільгові короткострокові і довгострокові кредити, відтермінування та списував частину боргів, була можливість користування державною системою кредитування, створивши економічну допомогу держави великим землевласникам за умови вільного ринку. Проте, попри майже ідеальні економічні умови, не було зацікавленості найманих працівників у високопродуктивній праці. І саме ця помилка повторюється на нинішньому етапі розвитку іпотечного кредитування в економіці землекористування. Усунув ці помилки Селянський поземельний банк, полегшивши селянам купівлю землі, встановивши 8-відсоткову річну ставку за терміну кредитування від 24,5 або 34,5 роки. Згодом процентні ставки могли змінюватися: 13 років – 11,5% річних, а на 51,9 року – 6% [3, 4]. За відсоткові

ставки банк мав право скуповувати поміщицькі маєтки з метою їх перепродажу селянам. Актуальним було те, що до повного погашення позичальником боргу було заборонено банком укласти орендний договір, відчужити об'єкти нерухомості зі заставленої ділянки.

Нині важливим для покращання економічного клімату в земельних відносинах було б повернення до виправданих у минулому механізмів застави землі (іпотечного кредитування) з урахуванням їх грубості у фінансовій діяльності.

Висновки. За часів існування Селянського та Дворянського банків держава відіграла важливу роль у діяльності іпотечних банків. Особливостями їх були прозорість механізмів іпотечного кредитування, детальність і різнобічність даних оцінки кредитоспроможності позичальників, адаптація банківських умов до вимог клієнтів, надання кредиту, незалежно від умов ведення господарства, обслуговування великих і малих землевласників, надання кредитів під надійні гарантії, дуже низькі відсоткові ставки та довгостроковий термін кредитування.

Нинішні проблеми формування ринку земель, іпотечного кредитування збігаються з проблемами, які існували в 1860–1917 роках. Вищезазначені особливості можуть вирішити ті, які існують нині у банківській системі.

Бібліографічний список

1. Кручок С. І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспектива розвитку в Україні / С. І. Кручок – К. : Урожай, 2003. – 280 с.
2. Онищенко О. Особливості сучасних земельних відносин в Україні / О. Онищенко // Економіка України. – 2001. – № 4. – С. 56–62.
3. Отчеты Крестьянского поземельного банка за 1883–1916 гг. – СПб, 1884. – 1917.
1. Отчеты Государственного Дворянского земельного банка за 1886-1915 гг. – СПб, 1887-1916.

Музыка Н., Ковалишин О. Земельное ипотечное кредитование в условиях рыночных преобразований

Осуществлен анализ особенностей деятельности земельных банков, их кредитования, которое характеризуется формированием рыночной экономики с развитой финансово-кредитной системой.

Ключевие слова: ипотечное кредитование, рынок земель, земельные ресурсы, аренда земель, долгосрочное кредитование.

Muzyka N., Kovalyshyn O. Land mortgage crediting in conditions of market economic formations

It was conducted the analyse of state bank peculiarities within an agricultural crediting from 1860 till 1917. which have been characterized by the market economic formation with developed financial-credit system. In the article the question of lease of earth opens up in Ukraine as one of preconditions of forming of market of earths of the agricultural setting.

Key words: mortgage credit, land market, land resources, least earth, long-term credit.