

Сидор Г.В.

здобувач

кафедри банківського менеджменту та обліку

Тернопільського національного економічного університету

м. Тернопіль, Україна

ДОЦІЛЬНІСТЬ І ПЕРСПЕКТИВИ СТВОРЕННЯ ТА РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО (ІПОТЕЧНОГО) БАНКУ

В довгострокових кредитах для сільськогосподарських товаровиробників чи не єдиним об'єктом застави може бути земля, що перебуває у власному розпорядженні позичальника. За умови скасування мораторію на купівлю-продаж землі кредитування під заставу цього актива є цілком реальним економічним явищем. Застава землі у розрізі стосунків сільськогосподарського підприємства та комерційного банку матиме таку саму економічну сутність, як і застава будь-якого іншого актива. Тобто кредитора земля цікавить як гарантія повернення кредиту і відсотків за користування ним, а не як природний ресурс. Звідси випливає, що як об'єкт застави земля повинна мати ціну.

Ми підтримуємо думку про те, що землю необхідно використовувати як засіб залучення кредитних ресурсів та залучення інвестицій через іпотеку земельних ділянок. Операції із землею повинні здійснюватись спеціалізованими кредитними установами, тобто Державним селянським іпотечним банком. Статус Земельного банку повинен бути державним, тому що під контролем держави мають бути операції із землею, приватним підприємницьким структурам їх передавати немає доцільності. Тобто дана установа повинна керуватися інтересами власника землі та держави.

Земельний банк на ринку іпотеки буде виконувати роль фінансово-кредитної ліквідної установи.

Державний земельний банк повинен враховувати вимоги Закону України “Про банки і банківську діяльність” та Національного банку України по створенню комерційних банків та формуватися Кабінетом Міністрів України. Державний бюджет має бути джерелом створення статутного фонду.

Основними функціями спеціалізованого селянського іпотечного банку з широкими можливостями іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників і комерційних операцій із землею та нерухомістю мало б стати:

- іпотечне кредитування й рефінансування комерційних банків, які надають кредити під заставу землі;
- здійснення операцій з іпотечного кредитування;
- емісія в обіг іпотечних облігацій під забезпечення заставою нерухомості;
- управління іпотечними активами;
- розпорядження викупленими землями та організація їх продажу на публічних торгах;
- запобігання розвитку тіньового ринку землі та “відмивання грошей” в операціях з землею;

– обслуговування міжнародних кредитних ліній, кошти яких спрямовуються у сферу іпотечного кредитування.

Тобто Державний земельний (іпотечний) банк здійснюватиме обмежене коло операцій, пов'язаних з іпотечним кредитуванням. Все це може позитивно вплинути на розширення ресурсної бази комерційних банків, збільшити обсяги кредитування сільськогосподарських товаровиробників.

На нашу думку, без відповідного державного регулювання система іпотечного кредитування не може ефективно функціонувати. Засобами державного регулювання іпотечного ринку мають бути: державні гарантії іпотечних зобов'язань, компенсація господарським суб'єктам, які користуються іпотечним кредитом, за рахунок коштів бюджету, участь держави в капіталі іпотечних компаній та іпотечних банків.

Також необхідно щоб банки мали можливість набувати землю у власність, отриману внаслідок неповернення отриманого кредиту (такий механізм діє у США). Таким чином вилученню землі з сільгоспвиробництва можна запобігти надовго.

Розвиток аграрної (земельної іпотеки) має значні перспективи у сільському господарстві України. Лише за належного рівня розвиненості ринку земель сільськогосподарського призначення буде ефективною земельна іпотека. На наш погляд, те, що іпотечні банки не функціонують в національній банківській системі вигідно сучасним комерційним банкам.

На нашу думку, оборот земельних ділянок сільськогосподарського призначення, реальна експертна оцінка земельних ділянок, іпотека землі, емісія та обіг цінних іпотечних паперів, створення і функціонування Державного земельного (іпотечного банку) спричиняє негативний вплив на розвиток кредитного забезпечення сільського господарства.

Державний земельний (іпотечний) банк стане ключовим елементом становлення системи іпотечного кредитування.

Список використаних джерел

1. Долгий Л. Роль і місце іпотечного кредитування в умовах відновлення агропромислового виробництва та реальне значення ціни землі як об'єкта застави. / Л. Долгий // Вісник НБУ. – 2003. – № 1. – С. 26-27.
2. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок. / О. Євтух // Вісник НБУ. – 2003. – № 9. – С. 18-22.
3. Микулін О.М. Іпотечне кредитування як перспектива розвитку сільського господарства. / О.М. Микулін // Агроінком. – 2005. – № 5-6. – С. 96-97.
4. Смирнов В. Менеджер по ипотечным операциям. / В Смирнов – М.: Издательский дом “Аудитор”, 2000. – 120 с.