

- тяр Н.А., Мельник Т.М., Школьник І.О. та ін.] ; за ред. д.е.н. Єпіфанова А.О. – Суми : УАБС НБУ, 2007. – 286 с.
4. Табачук Г.П. Механізми забезпечення кредитоспроможності підприємницьких структур : автореф. дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.06.02 «Підприємництво, менеджмент та маркетинг» / Г.П. Табачук. – Л., 2001. – 24 с.
  5. Майборода І.С. Оцінка кредитоспроможності сільськогосподарських підприємств : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.08 / І.С. Майборода; Держ. вищ. навч. закл. «Київ. нац. екон. ун-т ім. Вадима Гетьмана». – К., 2012. – 19 с.
  6. Кузьмін О.Є. Діагностика кредитоспроможності машинобудівних підприємств: економічний та правовий аспекти / О.Є. Кузьмін, О.Г. Мельник // Економіка та держава. – 2010. – № 7. – С. 10-13.
  7. Ивлев В. Balanced Scorecard – альтернативные модели / В. Ивлев, Т. Попова [Електронний ресурс] – Режим доступу : [http://www.iteam.ru/publications/strategy/section\\_27/article\\_478/](http://www.iteam.ru/publications/strategy/section_27/article_478/).
  8. Голов С.Ф. Бухгалтерський облік в Україні: аналіз стану та перспективи розвитку : [монографія] / С.Ф. Голов. – К. : Центр учб. літ., 2007. – 522 с.
  9. Скриньковський Р.М. Освітньо-фаховий потенціал персоналу як фактор впливу на інвестиційну привабливість підприємства : дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.07 «Демографія, економіка праці, соціальна економіка і політика» / Р.М. Скриньковський ; Львівський університет бізнесу та права. – Львів, 2014. – 233 с.
  10. Положення Національного банку України «Про порядок формування та використання банками України резервів для відшкодування можливих втрат за активними банківськими операціями» : затверджено Постановою НБУ № 23 від 25.01.2012 р. (документ чинний) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0231-12>.
  11. Михайлюк О. Як читати і аналізувати фінансову звітність : [посібн. для членів нагляд. рад та керівн. акціонер. товариств] / О. Михайлюк. – Міжнародна Фінансова Корпорація. – 2004. – 108 с.
  12. Дмитриев Д.А. Стратегия инновационного развития кадрового потенциала руководителей образовательных учреждений / Д.А. Дмитриев // Вектор науки ТГУ. – Тольяти (Россия), 2011. – № 3. – С. 110-112.
  13. Скриньковський Р.М. PS-маркетинг: соціальні основи та система управління / Р.М. Скриньковський, Т.Б. Процюк // Економіка. Фінанси. Право: інформац.-аналіт. журнал. – 2013. – № 8/1. – С. 12-26.
  14. Котлер Ф. Основы маркетинга. Краткий курс / Ф. Котлер. – [пер. с англ.]. – М. : Изд. дом «Вильямс», 2007. – 656 с.
  15. Алексеев І.В. Банківський маркетинг : [навч. посібн.] / І.В. Алексеев, О.В. Захарчук, Н.Н. Рим. – [2-ге вид., доп.]. – Львів : Львів. банків. коледж НБУ, 1998. – 96 с.
  16. Загородній А.Г. Фінансово-економічний словник / А.Г. Загородній, Г.Л. Вознюк. – Львів : Вид. Нац. ун-ту «Львівська політехніка», 2005. – 714 с.
  17. Литвинцева Г.С. Оцінка та аналіз кредитоспроможності позичальника в сучасних умовах / Г.С. Литвинцева // Управління розвитком. – 2012. – № 9. – С. 105-107.
  18. Brigham E. F., Gapenski L. C. Financial Management: Theory and Practice. – Chicago; New York; San Francisco ets: Dryden Press, 1988.

УДК 332

**Станко Г.В.**  
аспірант

Буковинського державного фінансово-економічного університету

## ІНСТИТУЦІЙНО-ІНФРАСТРУКТУРНЕ УДОСКОНАЛЕННЯ ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНИХ ВІДНОСИН В АГРАРНОМУ ВИРОБНИЦТВІ

У статті розглянуто механізм удосконалення фінансово-економічних відносин за рахунок запровадження одного із елементів інфраструктури ринку землі – Земельного банку. Визначено роль Земельного банку та умови його функціонування. Перелічені причини існування Земельного банку, а також визначені основні проблеми щодо його створення. Запропоновані положення щодо ефективного управління у системі сільської кредитної кооперації.

**Ключові слова:** інфраструктура, ринок землі, Земельний банк, земельна біржа, фінансово-економічні відносини, аграрний сектор, кредитна кооперація.

### Станко Г.В. ИНСТИТУЦИОНАЛЬНО-ИНФРАСТРУКТУРНОЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ОТНОШЕНИЙ В АГРАРНОМ ПРОИЗВОДСТВЕ

В статье рассмотрен механизм совершенствования финансово-экономических отношений за счет введения одного из элементов инфраструктуры рынка земли – Земельного банка. Определены роль Земельного банка и условия его функционирования. Перечислены причины существования Земельного банка, а также определены основные проблемы по его созданию. Предложены положения относительно эффективного управления в системе сельской кредитной кооперации.

**Ключевые слова:** инфраструктура, рынок земли, Земельный банк, земельная биржа, финансово-экономические отношения, аграрный сектор, кредитная кооперация.

### Stanko H.V. INSTITUTIONAL AND INFRASTRUCTURAL IMPROVEMENT OF THE FINANCIAL-ECONOMIC RELATIONS IN AGRARIAN PRODUCTION

The article discusses the mechanism of improvement of the financial and economic relations by introducing one of the elements of market infrastructure – the Land Bank. The role of the Land Bank and the conditions for its operation. The above reasons for the existence of the Land Bank, and the basic problems of his creation. The proposed provisions for effective management of the system of rural credit cooperatives.

**Keywords:** infrastructure, land market, Land Bank, land exchange, financial and economic relations, agriculture, credit cooperatives.

**Постановка проблеми.** Першочергова необхідність вільного ринку всіх земель виходить із сутності соціально орієнтованої ринкової економіки та суспільства, що являє собою сукупність ринків: ринку праці, капіталу, ринку засобів виробництва і предме-

тів споживання, фінансового ринку й інших, у тому числі ринку земельної власності.

Поступове формування ринку землі в Україні передбачає заснування інституту земельного банку. Адже специфіка сільськогосподарського виробни-

цтва полягає у сезонності виробництва й потребі у великих позичкових коштах, які міг би надати земельний банк. Однак його інституціоналізація потребує особливої виваженості та послідовності в діях і максимального врахування реалій сьогодення.

В економічній літературі піднімається питання про Державний земельний банк, адже земля як засіб виробництва у всьому світі дорожчає. За цих умов держава зобов'язана регулювати процес земельних відносин у місті й на селі через земельні банки. Лише земельним банкам під силу навести порядок із землею.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Теоретичні основи розробки концептуальних підходів до вдосконалення процесів інституціоналізації ринку землі здійснили західні економісти – А. Алчіан, Т. Веблен, Дж. Гелбрейт, Дж. Коммонс, Р. Коуз, Д. Норт, М. Олсон, Г. Таллок та ін. Дослідженню питань становлення інституціональних аспектів ринку землі та прикладних його елементів приділяють увагу і вітчизняні вчені-економісти. До робіт, присвячених цій тематичі, належать наукові розробки С. Архієреєва, В.Я. Мессель-Веселяка, М.М. Федорова, П.Т. Саблука, В.В. Юрчишина, О. Крисального, В. Савчука, А. Тарасова, Кашенка О. О та ін.

Серед відомих російських дослідників ринку землі з позиції інституціонального напрямку слід виділити Р. Капелюшнікова, Н. Креснікову, Д. Лукманова, Р. Нуреева, Н. Шагайду та ін.

**Постановка завдання.** Основною метою статті є удосконалення фінансово-економічних відносин за рахунок запровадження земельного банку.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Впровадження ринку землі неможливе без відповідної інфраструктури, яка б забезпечувала його становлення, функціонування й розвиток.

Інфраструктура земельного ринку – комплекс елементів, що обслуговують ринковий механізм, тобто взаємозв'язок і взаємодію трьох основних складових ринку: пропозицію, попит і ціну. Створення інфраструктури ринку землі – складний і багатогранний процес, що включає формування земельного банку, інформаційних та посередницьких служб [1; 2].

В Україні та Росії Селянський поземельний банк був затверджений законопроектом у травні 1882 р., хоча розпочав свою діяльність з 10 квітня 1883 р. [3].

Основними причинами його створення були малоземелля, податковий тягар, високі орендні ціни, експлуатація селян. Все це призвело до незадоволення селян існуючим станом. Створення банку, з одного боку, передбачало надання кредиту для придбання землі та сприяння розвитку малої приватної власності. З іншого боку, Селянський поземельний банк був могутньою зброєю в руках уряду та дієвою підтримкою поміщиків і дворян.

В обов'язки банку входило: надання позик; інформаційна допомога покупцям і продавцям при здійсненні угод; клопотання про пільги і розстрочки платежу по позикам у випадку нещастя та стихійного лиха. Фактично банк не ліквідував малоземелля та безземелля селян. Його політика була спрямована на підтримку заможної частини селянського населення та посилювала розшарування селянства, прискорювала формування класу дрібних земельних власників. Тому не всі селяни могли витримати цю боротьбу, багато з них розорилися, продавали свої землі.

Роль земельного банку не обмежується виділенням кредитів під заставу нерухомості. Своїм клієнтам-фермерам земельні банки надають цілий ряд послуг, зв'язаних із організацією обліку господарської

діяльності, навчанням методам аналізу ефективності ведення господарства і його фінансового стану, наданням інформації про ринок сільськогосподарських товарів і засобів виробництва. Місцеві земельні банки також консультують своїх клієнтів з різних аспектів розвитку їх господарства, разом із фермерами розробляють довгострокові програми піднесення виробництва, що, у свою чергу, допомагає визначити потребу у кредиті й можливість його сплати.

Земельний банк повинен відрізнятися способом утворення і нормами, що регулюють його діяльність. Створення сітки земельних банків вимагає вирішення цілого ряду питань, що пов'язані з формою утворення статутного капіталу, способами регулювання кредитно-облікової політики, взаємовідносин із клієнтами, заходами антимонопольного характеру [4].

Банк може бути створений як акціонерне товариство, капітал якого розподілений у вигляді акцій серед землевласників. При цьому управління банком здійснює адміністративна рада, яку обирають акціонери, а безпосереднє керівництво – управляючий (обраний із числа адміністративної ради).

Позики банк надаватиме з коштів, отриманих від випуску цінних паперів – облігацій. Кредитування повинне здійснюватися шляхом відкриття клієнтам спеціальних рахунків, куди будуть надходити і кошти на погашення кредитів. У процесі кредитування під заставу земель якась їх частина, безперечно, буде переходити у власність банку. Якщо не передбачити певних обмежень, то поступово банк може стати великим земельним власником.

Варто перейняти досвід багатьох країн, у яких заборонено володіти землями або накопичувати їх, оскільки сільське господарство не входить у сферу банківської діяльності. З цього приводу Р. Простерман зазначає: «Нахождение земли в собственности банка повлияет на её свободный оборот» [5].

Отже, землі, які отримав банк у результаті іпотечних операцій, треба в стислі строки (визначені в законодавчому порядку) продати.

Погляди вчених стосовно створення ринкової інфраструктури значно відрізняються. Особливо це стосується функцій земельного банку. На думку В. Горлачука, Земельний банк повинен виконувати такі функції:

- мобілізація грошових коштів на виконання Державних програм організації раціонального використання і охорони земель;
- контроль за надходженням і витраченням коштів плати за землю;
- надання кредитів власникам землі;
- випуск цінних паперів;
- здійснення операцій по купівлі-продажу, даруванню, передачі у спадщину, обміну тощо;
- своєчасне надання землі в оренду або продаж земель, отриманих банком у власність від неліквідної застави;
- захист інтересів власників землі при вирішенні земельних спорів в судовому порядку [6].

О. Кашенко вважає, що всі ці функції мають бути розподілені між різними елементами інфраструктури ринку землі, а саме:

- земельна біржа – спеціалізується на купівлі-продажу прав власності на землю, тобто виконуватиме торгівельне посередництво в обмінних земельних операціях;
- земельний банк – забезпечуватиме кредитними ресурсами під заставу землі; ґрунтозахисний банк – контролюватиме охорону і відтворення земель [7].

Державний земельний банк має діяти як цен-

тральний орган державної влади, що гарантує і забезпечує реалізацію земельних відносин між усіма суб'єктами господарювання і державою із забезпечення ефективного і раціонального використання землі та її природних ресурсів [8].

Державний земельний банк має сім нових відділів:

1. Аналітичний відділ, який вивчає зміну грошової оцінки землі через зміну попиту та пропозиції та врожайності культур (функція спеціалістів Міністерства аграрної політики України).

2. Відділ обліку земель і аналізу землекористувачів і землевласників, що проводить аналіз даних про розміри земельних площ за кожним землекористувачем всіх категорій власності та їхню зміну (функція фахівців Міністерства аграрної політики України).

3. Відділ агрохімічної оцінки земель, що аналізує економічну родючість ґрунтів і причини втрати родючості (функція фахівців Агрохімічної лабораторії).

4. Інспекція процесів купівлі-продажу землі, яка проводить аналіз землі землекористувачів і власників, процесу купівлі-продажу ділянок (функція Державного комітету України із земельних ресурсів).

5. Податкова інспекція аналізує сплату податків за землю (функція Державної податкової інспекції).

6. Відділ фінансування меліорації земель, що керує процесами фінансування водогосподарчого будівництва, експлуатації магістральних каналів і подачі води, гіпсування ґрунтів (функція Державного комітету України по водному господарству).

7. Екологічна інспекція, що аналізує стан екологічного збитку (функція Міністерства охорони навколишнього природного середовища України).

Вищевказані функції Державного земельного банку доводять, що фінансова установа має намір дублювати діяльність багатьох інших державних закладів.

Для опису системи очікуваного земельного ринку необхідно обґрунтувати систему взаємозв'язків між державними і недержавними установами ринку землі.

На рисунку 1 представлена система основних елементів ринку землі, що знаходяться у визначеному взаємозв'язку один з одним. Основними елементами цієї системи є об'єкти ринкових відносин (права на земельні ділянки, що беруть участь у цивільному обігу), суб'єкти (продавці, покупці, професійні учасники) й органи державної влади як керуюча підсистема. Дана система є відкритою, її формування та розвиток відбуваються у взаємодії із зовнішнім середовищем, зумовленій соціально-економічними, політичними, правовими, екологічними, культурними й іншими факторами.

На схемі виділена роль Державного земельного банку, який забезпечує іпотечне кредитування. Ключовим елементом земельного ринку є об'єкт ринкових відносин – право власності на земельну ділянку.

Створення Державного земельного банку сприяє кредитуванню покупців сільськогосподарських угідь на іпотечній основі, збереженню цілісності меліоративних систем, крупності сівозмін і, при необхідності, формуванню фонду відтворення ґрунтової родючості, недопущенню нецільового використання сільськогосподарських угідь [9].

Згідно з положеннями законопроекту № 3566, Державний земельний

(іпотечний) банк є спеціалізованою фінансовою установою, створеною за участі та під контролем держави для розвитку системи кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі та іншої нерухомості.

Державному земельному (іпотечному) банку належить монополне право на здійснення трансакцій із землями сільськогосподарського призначення, які вилучаються у випадку неповернення кредиту, наданого позичальнику під заставу землі.

До функцій Державного земельного (іпотечного) банку належать:

- рефінансування комерційних банків, які надають кредити під заставу землі;
- контроль над дотриманням законодавства у процесі вилучення землі у разі неповернення кредиту позичальником;
- випуск іпотечних облігацій;
- інша діяльність відповідно до чинного законодавства [10].

Державний земельний (іпотечний) банк – це не просто іпотечна установа. Це насамперед організатор ринку землі й банк, який збирає податки за землю і збори за придбання земельної власності. Справа у тому, що сільськогосподарські підприємства та фермерські господарства не зможуть придбати земельну власність, яка коштує дорого. Тому треба мати в розпорядженні великі кошти для довгострокового кредитування підприємств і господарств на придбання земельної власності з розстрочкою сплати до десяти років.

Покупець землі при необхідності може звернутися в Державний земельний (іпотечний) банк і отримати позику на придбання ділянки за пільговими відсотками під його заставу (іпотеку). При оформленні операції купівлі-продажу банк одержить комісійні за проведення операції, які надійдуть до бюджету [11].

В Україні теоретично обґрунтована необхідність створення Земельного банку для обслуговування сільськогосподарських підприємств, проте проблема не вирішується внаслідок відсутності конкретних фінансових ресурсів. Джерелом формування статутного капіталу Земельного банку може слугувати частина коштів, отриманих від продажу сільськогосподарських угідь, оскільки скасування мораторію на їх продаж – питання близької перспективи. При продажі земель сільськогосподарського призначення слід запровадити податок зі спрямуванням коштів у спеціальний державний фонд з цільовим їх використан-

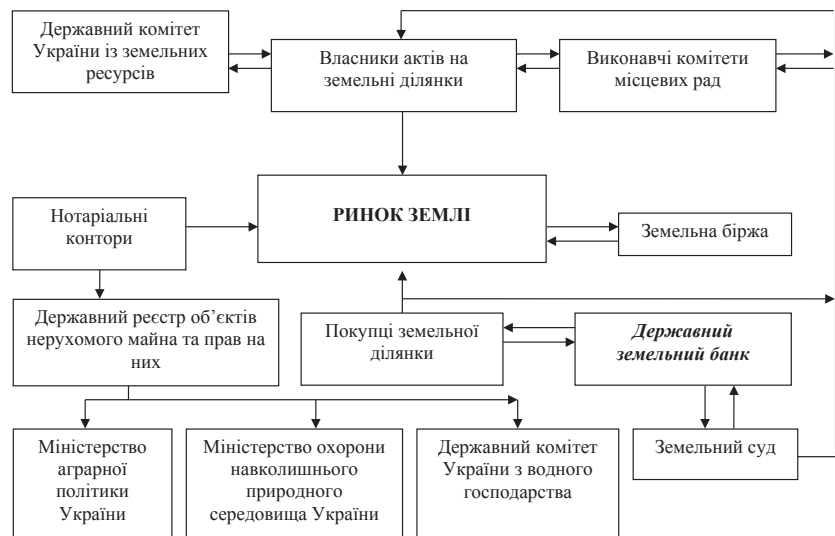


Рис. 1. Система установ інфраструктури ринку землі в Україні

ням – на поповнення статутного капіталу Земельного банку.

**Висновки з проведеного дослідження.** Створення Земельного банку з часткою держави у статутному капіталі є доцільним і необхідним з причин:

- інвестиційного та кредитного-обслуговування сільськогосподарських товаровиробників, у тому числі під заставу земельних ділянок і майна, майнових та інших прав на користування, запобігання нерегульованого руху землі, довірче управління майном і землею та коштами неплатоспроможних суб'єктів господарювання аграрного виробництва, надання їм консалтингових послуг;

- обслуговування експортних та імпорتنних операцій, які здійснюються суб'єктами аграрного виробництва;

- методичного забезпечення суб'єктів аграрного виробництва в царині кредитування, страхування, маркетингу, організації бухгалтерського та податкового обліку.

Для вирішення питань щодо створення Земельного банку з наступними його підрозділами слід реформувати фінансово-кредитний механізм в аграрному секторі економіки, запровадити грамотне і раціональне управління у системі сільської кредитної кооперації. При цьому базовими повинні бути наступні положення:

- держава повинна надавати розвитку системи сільської кредитної кооперації всебічну підтримку на основі принципів взаємовигідного співробітництва;

- вибір тієї чи іншої форми організації кредитної установи визначається виходячи як з прибутковості, так і з соціально-економічного середовища, характеру відносин з потенційними засновниками та майбутньої клієнтурою, її соціального становища, укладу;

- виступаючи партнером державних фінансових інституцій і комерційних банків, кредитна кооперація повинна сприяти реалізації різного роду державних та міжнародних програм, розвитку вільної підприємницької діяльності, захисту аграріїв на ринках від монополітичних структур;

- в умовах монополізації комерційними банками кредитного ринку система кредитних установ, створених «знизу» на засадах кредитної кооперації, має більш високий рівень довіри, що дає можливість ширше залучати кошти населення;

- володіючи розгалуженою мережею невеликих самостійних сегментів, система сільської кредитної кооперації забезпечує доступ до фінансових послуг

широким верствам сільського населення та малого бізнесу.

У перспективі створення спеціалізованих Земельних (іпотечних) банків або ж функціонування іпотечних підрозділів в універсальних комерційних банках може позитивно вплинути на надання іпотечних послуг, фінансову підтримку сільськогосподарського товаровиробника. Іпотека землі як один із найважливіших інструментів залучення додаткових інвестиційних коштів потребує ще належного врегулювання.

Необхідність створення Державного земельного (іпотечного) банку зумовлена його статусом – обслуговувати нові земельні відносини, сприяти відновленню сільського господарства на основі кредитів під заставу земельної власності.

Лише виважена і продумана політика щодо формування інфраструктури ринку землі в Україні, розв'язання проблем права власності на землю може вплинути на ефективний розвиток іпотеки землі в Україні.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Мессель-Веселяк В.Я., Федоров М.М. Земельна реформа – основа структурних перетворень в аграрній сфері України // Економіка АПК. – 1996. – № 5. – С. 10-17.
2. Сучасна аграрна політика України: проблеми становлення / П.Т. Саблук, І.І. Лукінов, В.В. Юрчишин та інші ; за ред. П.Т. Саблука, В.В. Юрчишина. – К., 1996. – 664 с.
3. Батурицкий Д.А. Аграрная политика царского правительства и крестьянский поземельный банк. – М. : Новая деревня, 1925. – 142 с.
4. Тарасов А. Сущность и механизм функционирования земельных банков // АПК: экономика, управление. – 1995. – № 10. – С. 38-43.
5. Простерман Р. Земельные доли: не спешите с ними расставаться // ЭКО. – 1996. – № 5. – С. 165-173.
6. Горлачук В.В. Развитие землекористування в Україні. – К. : Довіра, 1999. – 254 с.
7. Кашенко О.О. Рынке земли и его инфраструктуре // Экономика Украины. – 1999. – № 2. – С. 51-55.
8. Михасюк І.Р., Косович Б. Регулювання земельних відносин : монографія / І.Р. Михасюк, Б. Косович. – Львів : Львівський національний університет ім. І. Франка. – 2002. – 264 с.
9. Мусаєва А.К. Держава та ринок сільськогосподарських угідь / А.К. Мусаєва // Економіка та держава. – 2010. – № 12. – С. 33-36.
10. Ковриженко Д., Замніус В. Проблемні аспекти формування ринку землі в Україні // Часопис Парламент. – 2002. – № 1-2. – С. 60-65.
11. Сафонова В.І. Формування ринку земель в аграрному природокористуванні та його інфраструктури // Економіка АПК. – 2009. – № 4. – С. 49-50.