

независимо от происхождения капитала, будут осознавать себя украинскими банками, что работают на развитие государства Украина.

Источники и литература

1. Закон Украины «О банках и банковской деятельности» от 07.12.2000г. – №2121-III.
2. Положение об организации деятельности коммерческих банков на рынке ценных бумаг, утвержденное решением ГКЦБФР от 18.05.1999г. №104 и постановлением Правления НБУ от 18.05.1999г. – №239.
3. Проект Стратегії розвитку банківської системи України на 2006–2010 рр.
4. Австрийская битва за „Аваль”//Инвестгазета №35 (512) 30 августа 2005. – С. 18.
5. Іноземні банки на фінансовому ринку України: позиція АУБ // Цінні папери України. – № 28 (368). – 14 липня 2005. – С. 14.
6. Иностранные инвестиции // Дело № 14. – 11.10.2005.
7. Окремі аспекти банківської діяльності на фінансовому ринку // Фондова панорама. – № 31 (297). 11.07.2005. – С. 1–2.
8. Сирош Н.В. Деятельность коммерческих банков Украины и Крыма на рынке ценных бумаг: учебно-практическое пособие. – Симферополь, 2005. – 106 с.
9. Українські банки: від ринку акцій до проблеми участі іноземних інвесторів // Цінні папери України. – № 7 (399). – 23 лютого 2005. – С. 20–23.

Мир Абдул Каюм Джалал ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ

Постановка проблеми і зв'язок з науковими програмами. Революційні перетворення, що відбулися в аграрному секторі, перетворили землю на приватну власність працівників сільськогосподарських підприємств. На порядку створення ринку землі денному. В цих умовах банківська система України повинна бути готова до видачі позик під іпотеку земельної власності. Необхідно розробити методичні основи іпотечного кредитування з якнайменшими ризиками для банків.

Зміст статті повністю відповідає розділу 12 плану НДР Кримського державного агротехнологічного університету по підрозділу: 12.2.1.Розробити пропозиції по вдосконаленню фінансово-кредитного механізму АПК на основі створення державного земельного банку.

Мета і завдання статті: Метою нашого дослідження є розробка *методичних* основ іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств банками України.

Виходячи з поставленої мети в роботі розв'язуються наступні завдання:

а/ обґрунтувати методику розрахунку величини позики під іпотеку земельної власності, при забезпеченні мінімального ризику;

б/розглянути правові і економічні аспекти іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств всіх форм власності;

в/підтримати ідею створення Державного земельного банку України.

Обзор літератури по даній проблемі. У 2002 і 2003г.г. в економічній літературі з'явилися роботи, в яких підіймаються питання іпотечного кредитування під заставу земельної власності. В книзі Новікова Ю.Н. висловлюється думка автора видавати позик під заставу земельної власності. Не дивлячись на правильну постановку проблеми в пропонований розрахунок слід внести певні доповнення з метою зменшення банківського ризику: не слід брати середню врожайність зернових за п'ятирічний період, а мінімальну врожайність за цей період. Далі, приведений приклад торкається тільки зернових культур, слід розглянути проблеми видачі позик під багаторічні насадження (виноградники, плодові, ефіроолійні культури) і інші культури. В статті Новікова Ю. і Логвіної Е. підкреслюється: «Прерогативою Національного земельного банку України повинне бути цільове кредитування сільськогосподарських підприємств, з практикою застави (іпотеки) сільгоспугідь, які в разі неповернення засобів позичальником вилучаються, але не для продажу, а для передачі іншим сільськогосподарським підприємствам, що працюють ефективно», проте методика іпотечного кредитування в цій роботі не розкривається. У ряді інших робіт автори розкривають практику іпотечного кредитування зарубіжних країн і порядок іпотечного кредитування в царській Росії. Все це дозволяє сказати, що проблема іпотечного кредитування вельми актуальна і потребує розробки.

Зміст статті:

Про методику розрахунку величини позики видаваної під заставу земельних угідь

Іпотечні операції є типовими в банківській діяльності. Іпотека(від грецького *hypothekē*) – це застava нерухомої або земельної власності для забезпечення кредитної позики. Боржник, заклавши в стаття присвячена актуальним проблемам розвитку нових земельних відносин у зв'язку із завершенням терміну мораторію на продаж земельної власності в Україні. Обґрунтована методика розрахунку іпотечного кредиту і рекомендації по організації державного земельного банку, важливої установи по контролю за процесами купівлі-продажу і оренди землі повинна продовжувати її використовувати. Якщо закладена земельна власність, то на ній вирощують сільськогосподарські рослини, реалізація яких не тільки погасить заборгованість, але і забезпечить дохід землевласнику. Іпотечне кредитування дуже сильно розвинене в

Європі і Америці. Більше 70 % всіх виданих кредитів, що видаються фермерам західних країн є іпотечними.

Іпотечне кредитування, так само як і інші заставні операції оформляється заставним зобов'язанням або договором про заставу земельних угідь. Ці документи дають банку-кредитору право на компенсацію його витрат і «втраченого прибутку» за рахунок вартості закладеного майна, що використовується.

Розглянемо методичні особливості розрахунку величини позики залежно від величини диференціальної ренти одержуваної із закладеної земельної площі. Перш за все, слід пояснити, що розрахунок диференціальної ренти не можна вести по типовій методиці, прийнятій Кабінетом міністрів України в березні 1995 року, тому, що в ній використовується урожайність 1990 року і виробничі витрати на вирощування зернових на основі технологічних карт 1986-1990 років. За час економічних реформ урожайність різко знизилася і тому слід використовувати наступні правила:

Правило 1. При розрахунку величини видаваної позики, що видається необхідно використовувати наймінімальшу врожайність, одержану за останні 5 років

Правило 2. Для розрахунку реальної величини виробничих витрат на один гектар землі, слід застосувати фактичний (Кр) коефіцієнт рентабельності (рівень рентабельності вимірюється у відсотках, а коефіцієнт не вимагає множення на 100) і фактичні ціни реалізації продукції.

$$\frac{\text{Фактичні витрати на 1 га оброблюваної культури (ПРЗ)}}{\text{ВП - вартість продукції з 1 га}} = \frac{\text{Урожайність/га} \times \text{ціна реалізації/ц}}{1 + \text{Кр}}$$

Правило 3. Нормативний прибуток продукції (Нпр), одержуваний з 1 га землі, рівний 30 відсотків (0,3) від фактичного коефіцієнта рентабельності

$$\text{Нпр} = 0,3 \text{ Кр}$$

Правило 4. Нормативна вартість продукції – це сума виробничих витрат, збільшена на нормативний прибуток продукції $\text{НС} = \text{ПРЗ} \times 1,3 \text{ Кр}$

Правило 5. Диференціальна рента землі є різницею між вартістю і нормативною вартістю виробленої продукції з 1 га $\text{ДР} = \text{ВП} - \text{НС}$

Правило 6. Величина позики іпотечного кредиту (Іс) не повинна перевищувати 40 % диференціальної ренти, яка одержана з 1 га землі

$$\text{Іс} = 0,4 \text{ ДР. Приклад розрахунку приведений в табл. 1}$$

Таблиця 1. Розрахунок величини іпотечної позики для господарств різних виробничих типів, розташовані в різних природно-кліматичних умовах Криму

Показники розрахунку диференціальної ренти	Господарство «А» в Джанкойському районі	Господарство «Б» в Бахчисарайському районі	Господарство «В» на Південному березі	Господарство «Д» в Білогірському районі	Алгоритм розрахунку показників
1. Урожайність зерна, ц/га винограду, ц/га плодів ц/га	29	45	40	18	Мінімальна за останні 5 років
2. Ціна реалізації, долл./ц	12	40	50	12	
3. вартість валової продукції, долл./га	348	1800	2000	216	$C3 = C1 \times C2$
4. Коефіцієнт рентабельності	0,65	0,26	0,86	0,35	фактичний
5. Виробничі витрати, долл./га	210,9	1428,57	1075,27	160	$C3 / (1 + C4)$
6. коефіцієнт нормативного прибутку	0,195	0,078	0,258	0,105	0,3 $C4$
7. Нормативна вартість продукції, долл./га	252,02	1539,99	1352,68	176,8	$C5 \times (1 + C6)$
8. Диференціальна рента, долл./га	95,97	260,0	647,31	39,2	$C3 - C7$
9. Норматив видачі позики (40% від диференціальної ренти), долл./га	38,39	104,0	258,92	15,68	$C8 \times 0,2$
10. Максимальна величина позики при заставі 500 га землі, тис. грн.	98,854	267,80	666,71	40,376	$C9 \times 500 \times 5,15$ грн

Примітка: Господарства: «А» – КАТП «Джанкой» – зерно-тваринницьке; «Б» – ВАТ «Плодове» – плодово-виноградне; «В» – ЗАТ «Гурзуф» – виноградо-виноробне; Д – ЧП «Зеленогорський» зерно-тваринницьке.

Отже, за умов мінімальної врожайності за останні п'ять років реальну рентабельність підприємств, а що мають різну спеціалізацію, при

заставі 500 га землі господарства можуть одержати від 40,376 тис. грн (спеціалізація-зерно-тваринницька) до 666,7 тис. грн. (спеціалізація виноградарсько-виноробна) у зв'язку з їх економічним становищем, визначеним розміром диференціальної ренти, яка одержувана з гектара сільськогосподарських угідь.

З аналізу таблиці видно, що для вирішення питання про розмір позики необхідно мати в своєму розпорядженні інформацію про те або інше господарство, по трьох таких показниках:

а/ мінімальна урожайність основної культури, що визначає спеціалізацію господарства, за останні п'ять років;

б/ ціну реалізації продукції, відповідну до року отримання цієї врожайності;

в/коэффициент рентабельності виробництва даної культури.

Така інформація є доступною, що робить рішення завдання встановлення величини позики іпотечного кредиту по запропонованій методиці простою.

Виникає питання : чи не можна збільшити, наприклад, норматив позики, що виділяється, до 50% диференціальної ренти? Відповімо на це питання даними з таблиці по ПП»Зеленогорський Белогорського району Криму. Від одержаної врожайності 18ц/га при 50% диференціальної ренти треба виділити 9 ц/га, крім того посівний фонд складе 3 ц/га, натуроплата 2ц/га, тобто всього 14 ц/га, що залишилися 4 ц/га не зможуть покрити виробничі витрати 160 грн на гектар, рівні реалізації 8,9 ц/га. Тому 40 % величини диференціальної ренти є межею, які може видати банк не піддаючи себе ризику не повернення кредиту.

Про правові і економічні аспекти іпотечного кредитування

Правовою основою іпотечного кредитування є договір на отримання позики під заставу земельної власності сільськогосподарського підприємства. Проте минулі зміни в організаційно-правових основах підприємств створили специфічні умови цієї застави.

Особливістю сучасного будь-якого сільськогосподарського підприємства є те, що воно практично не має своєї земельної власності і вся його виробнича діяльність будується на оренді земельної власності у працівників (теперішніх часів і минулих). Після проведеного паювання земель в Україні, коли працівники одержали сертифікати або вже обміняли їх на акти на земельну власність, власники землі володіють правом здавати свою земельну власність в оренду, дарувати, передавати по спадку, а з 2005 року і продавати.

Тільки 1 % людей одержавали сертифікати в Криму попросили перетворити їх сертифікати в конкретний земельний наділ для утворення селянського господарства. Близько 80 тис. людей увійшли до сільськогосподарських підприємств з своїми земельними паями, як працівники. Більше 60 тисяч пенсіонерів здали земельні паї, що належать їм, в оренду сільськогосподарським підприємствам, хоча із загального їх числа працюють тільки 8,5 відсотків.

Таким чином, до нових організаційно-правових форм господарювання Криму увійшли близько 160 тисяч пайовиків, мають біля 900 тис. га землі (на один пай –5,7 га). Засновники підприємств, що мають у власності -31 тисячу паїв на 225 тис. га землі, решта площі підприємств орендується у власників земельної власності.

Сільськогосподарське підприємство (юридична особа) повинне укласти договір на отримання позики під заставу земельної власності орендованих ділянок цим підприємством. Це можливо зробити, якщо, наприклад, сто власників сертифікатів (або актів на земельну власність) дадуть письмову нотаріально завірену згоду на здачу земельної власності як застава і згодяться із загальним правилом банківської практики на право вилучення цієї власності у випадку не повернення банку, одержаної суми кредиту, на умовах компенсації за ліквідною вартістю (оцінка 1000 грн/га). Ця юридична складність обмежує використання банківського іпотечного кредиту більшості сільськогосподарських підприємств.

Уявимо собі картину, коли один з банків вирішив на свій ризик видати грошову позику 287,8 тис. грн. під заставу земельної площі ВАТ «Плодове». Умовою видачі позики були :

- виділення площі 500 га в натурі єдиним масивом, прилеглим до меж господарства, причому, оформленої землевпорядниками з вказівкою карти масиву.
- згода ста власників землі на отримання позики під заставу їх власності, і згода на те, що за умови неповернення позики і не виплати відсотків за зобов'язаннями, вони згодні на вилучення земельної власності, що належить їм, але із сплатою банком компенсації рівної ліквідної вартості втраченої власності – 1000 грн/га.

У результаті неврожаю плодів і винограду, господарство не змогло повернути в строк цього року позику і не сплатило відсотки. Став швидко зростати розмір пені через невчасну сплату заборгованості банку. Банк у зв'язку з порушенням договору на придбання позики звернувся до суду з вимогою вилучення земельної власності у власників, посилаючись при умові не повернення позики на їх принципову завірену нотаріально згоду на цей акт за умови компенсації за вилучену власність по ліквідній вартості.

Існує два варіанти рішення цього питання :

А) Суд не задовольнив позов банку, пояснивши свою відмову відсутністю законодавства по вилучення земельної власності у її власників.

Б) Суд ухвалив позитивне рішення про вилучення 500 га землі у ВАТ «Плодове» за умови компенсації власникам її ліквідної вартості. Банк став тимчасовим власником повинен вирішити питання : що робити, із землею при відсутності нормативно- правових актів по реалізації земельної власності

Отже, можна припустити, що треба буде шукати господарство поряд, яке згодиться на повну сплату узятої позики, відсотків і пені, а також вартості вилучених 500 га садів і виноградників.

Можливо, знайти таке господарство, або фермерів, які згодяться сплатити банку за землю, оскільки величина вартості за 1 гектар саду і виноградників незначна – 1830 грн. За всю площу 500 га треба буде сплатити 915 тис. грн. Але як оформити передачу власності, якщо немає правового поля рішення цієї проблеми.

Всі ці труднощі перехідного періоду до розвинених ринкових відносин повинні бути вирішені

спеціальним фінансовим закладом – Державним земельним банком України, володіти статусом придбання і передачі земельної власності..

Про підтримку ідей організації Державного земельного банку України.

Земля є національним надбанням будь-якої країни. Для збереження площі сільськогосподарських угідь, збільшення родючості ґрунту направлена діяльність спеціальних установ і сукупності законів ці країн. В економічній літературі широко досліджуються правові проблеми використання землі, і вивчається практика роботи установ керівників земельними відносинами. В книзі Новикова Ю.Н. висловлений проект організації Національного земельного банку України.

Чи потрібна така установа нашої країні?

На території України після земельної реформи 1861 року царський уряд організував Дворянські земельні банки і Селянські земельні банки, які потім злилися в Державний земельний банк, що знаходився в кожному губернському місті. З практики роботи земельних банків можна зробити висновки:

А) державні земельні банки ХІХ століття виникли з об'єктивної необхідності становлення нових земельних відносин, після відміни кріпацтва і мали на меті надання допомоги селянам в довгостроковому і короткостроковому кредитуванні під низьку процентну ставку(до 8.5 % в рік). Державний земельний банк виступав знаряддям царського Міністерства фінансів в проведенні аграрної політики, направленої на становлення приватної власності на землю і ліквідації громадського землеволодіння.

Б) державні земельні банки крім своїх звичних банківських послуг, включаючи головну з них – іпотечне кредитування, були органом державного контролю за використанням земель, процесами купівлі-продажу земельної власності, організацією приватного землеволодіння і знаряддям колонізації земель Півдня України і Криму.

В) державний земельний банк був органом державного меліоративного кредиту, екологічного захисту земель, заохочення експорту сільськогосподарської продукції.

З перерахованих функцій видно, що крім фінансово-кредитних, депозитних і розрахунково-касових операцій ця установа наділялася правами і функціями державного контролю за використанням земель, обліку руху землекористувачів. Фактично це був банк особливого виду, банк обліку земель і землекористувачів. Через півстоліття своєї роботи вичерпавши свої основні функції, він припинив існування. Отже, це був банк перехідного типу.

Саме, такого закладу зараз не вистачає в Україні і для організації його дозріли необхідні передумови :

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 21 березня 1995 року №213 «Про грошову оцінку сільськогосподарських угідь» визначена умовна цінність землі по всій території України. Визначені фіксовані нормативи оцінки земель. На цій основі введена плата землю, фіксований сільськогосподарський податок .

У результаті паювання землі з'явилися реальні власники-землевласники, які мають або сертифікати на право користування землею або акти на земельну власність. В 2005 році виникне ринок купівлі-продажу земельної власності.

Можна представити схему функціональних обов'язків, не властивих звичним банкам, але обов'язкових для державного земельного банку.

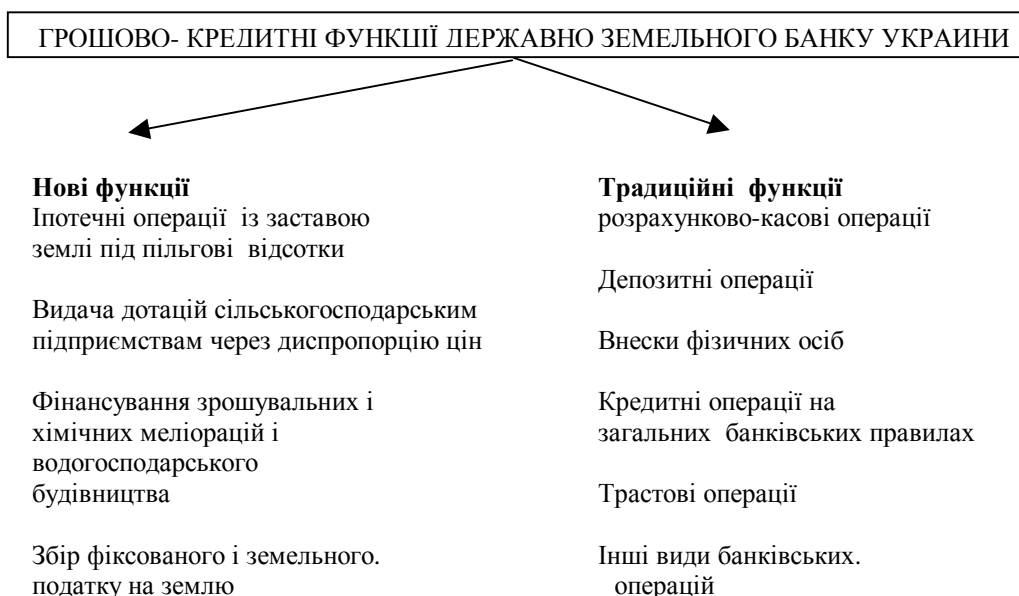
ФУНКЦІЇ ДЕРЖАВНО ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ ПО КЕРУВНИЦТВУ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ			
Аналітична	ОБЛІКОВА	Інспекційна	Реалізації санкцій
Аналіз зміни грошової оцінки земель і причини змін	Аналіз землевласників, землекористувачів	Аналіз купівлі - продажі землі	Отримання компенсації за несанкціоноване скорочення площ сільгоспугідь і втрату ґрунтової родючості
	Аналіз ґрунтової родючості	Інспекція сплати податків на землю. Інспекція екологічного нагляду земель	Отримання штрафів за незаконне придбання землі, за недоплатою податків, за екологічний збиток

Державний земельний банк аналізує розміри земельних угідь землевласників, розподіл по категоріях земель, трансформацію сільськогосподарських угідь, зміну родючості земель і причин її зниження, включаючи втрати через безгосподарність або екологічні порушення, виявляє незаконні операції по купівлі-продажу землі, несплату податків на землю. Все це стає предметом тих або інших санкцій, які можливо застосувати тільки відповідно до прав банку.

Але державний земельний банк має і свої фінансово-кредитні і депозитні функції, які показані нижче.

Приведені схеми лише частково відображають всю сукупність функцій, які складуть різносторонню діяльність цієї спеціальної фінансової установи, на плечі якої ляже відповідальність за становлення і розвитку нових земельних відносин.

Поява ринку землі вимагає державного контролю і управління процесами концентрації земельних багатств в руках аграрних підприємців, виключення фактів розкрадання унікального національного багатства, і все це пов'язано з організацією державного земельного банку України.



Источники и литература

1. Новиков Ю.Н. Денежная оцінка земель Криму і її практичне використання. – Сімферополь: Таврія, 2002. – 279 с.
2. Новиков Ю.Н., Логвина Е.В. До питання об створення Національного земельного банку України // Экономика Украины. – 2003. – №2. – С.22.

Мірошниченко О.В.

АНАЛІЗ КОНКУРЕНТНОГО СЕРЕДОВИЩА БАНКІВСЬКОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ

Постановка проблеми. Розвиток України неминує підвищує відкритість національної економіки, ступінь її інтегрованості до європейського та світового простору. Створення належної бази для набуття Україною повноправного членства в ЄС, вступ до Світової організації торгівлі є одним із головних завдань сучасного етапу. За цих умов забезпечення реальної конкуренції потребує невідкладних заходів щодо підвищення конкурентоспроможності банківської системи України. З огляду на вищенаведене, розраховувати на успіх у ринкових перетвореннях можна лише за умов забезпечення конкурентоспроможності вітчизняних товарів та послуг, зокрема банківських [2].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема розвитку банківської системи в контексті посилення конкуренції на ринку банківських послуг, управління банками в умовах конкурентної боротьби в наукових дослідженнях розроблена недостатньо. Такі науковці і практики, як В.С. Стельмах, А.О. Єпіфанов, І.В. Сало, Т.І. Гончарук, О.І. Кіреєв, Ю.О. Заруба, Т.Д. Гірченко, В.А. Павлова, І.П. Волощук, та інші в своїх публікаціях висвітлюють сутність банківської конкуренції, оцінку і стратегічні підходи до конкурентоспроможності банків, вплив внутрішніх і зовнішніх факторів на банківську діяльність [1, 2, 3, 4, 5, 7].

Формулювання цілей статті. Для розвитку банківського сектора забезпечення конкурентоспроможності банків має велике значення - переконає світовий досвід. Будь-яка банківська установа і банківський сектор кожної країни в своїй діяльності мають враховувати конкуренцію. Стратегія конкуренції повинна забезпечувати міцний фундамент результативності роботи банку. Виходячи з цього, сьогодні існує об'єктивна потреба в поглибленні наукових досліджень конкуренції на ринку банківських послуг і конкурентоспроможності банківського сектора України.

Викладення основного матеріалу. Часто вживаною стала фраза, що банки – це кровноносна система економіки. З цим твердженням важко сперечатися. Стабільність у банківській сфері дуже важлива не тільки для розвитку вітчизняного підприємства, якнайшвидшого становлення ринкових відносин в Україні, але й для максимально можливого залучення іноземних кредитів в Україну.

Значення банківської системи для розвитку економіки важко переоцінити, оскільки банки відіграють важливу роль в забезпеченні грошового обігу, в переміщенні капіталів, у наданні можливостей промисловим, комерційним підприємствам для розвитку, в накопиченні збережень населення з метою розквіту економіки [1].

Кількісно цей сектор народногосподарського комплексу розвинутий досить добре. На 01.12.2006 року банківська система України нараховувала 191 банк. Серед них: 133 (70% від загальної кількості) –