

ДО ПИТАННЯ ІСТОРІЇ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

ГЕЄНКО М.М.

к.е.н., доцент кафедри фінансів

Сумський національний аграрний університет

м. Суми, Україна

Зупинимось на історії становлення та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні до 1917 року. На початку XIX ст. на території України діяли лише філії державних банків Російської імперії. Так, в 1806 році в Одесі і Феодосії почали працювати філії Дисконтної контори, розташованої в Петербурзі. Після відкриття у 1817 році Державного комерційного банку для кредитування промисловості і торгівлі його контори з'явилися в Одесі (1819 р.), Києві (1839 р.), Харкові (1843 р.), Полтаві (1852 р.). Значним фінансовим центром у першій половині XIX ст. був Бердичів. Там діяло 8 банківських домів і агентство Польського банку.

В другій половині XIX ст. в Україні почали створюватися відділення нових державних кредитних установ. Так, Державний банк мав свої контори в Києві, Харкові, Одесі і 24 філії в інших містах. Селянський поземельний банк мав в Україні 9 філій. Він видавав селянам позики під заставу землі, яку вони купували. Дворянський земельний банк мав 7 філій. У 1871 році в Харкові був заснований перший приватний акціонерний земельний банк. В Україні на кінець 90-х років діяло 10 таких банків, а в Росії – 39. Вони видавали довгострокові і короткострокові позики в межах території своєї діяльності під заставу землі або нерухомого майна. Строки позики були різні, але не більш 66 років і 2 місяців. Розмір позики становив 50-60 процентів від вартості застави. Вже тоді довгострокові позики видавалися заставними листами. Серед акціонерних установ довгострокового кредиту особливу групу становили банки на засадах взаємності і кругової поруки. Вони видавали кредити під заставу землі. Найактивнішим з них був земельний банк Херсонської губернії. Він давав позики під заставу землі

землевласникам Херсонської, Катеринославської, Таврійської і Бессарабської губерній. Протягом XIX ст. при міських Думах або при інших недержавних установах створювалися міські громадські банки, які були підконтрольні міській громаді та звітували їй про свою діяльність. Дозвіл на відкриття міських громадських банків давав міністр фінансів за погодженням з міністром внутрішніх справ. Міські громадські банки здійснювали свою діяльність на підставі «Положення о Городских Общественных Банках». Серед переліку операцій, які здійснювали ці банки була наявність і видача позик під заставу землі на строк від 1 до 12 років і будівель в тих містах, де знаходиться банк, на строк 3 роки – дерев'яних і до 8 років – кам'яних, причому, розмір позики не повинен був перевищувати 50 % вартості застави. 17 червня 1865 року відкрився Міський громадський банк в м. Ромни, в 1866 році – в Білопіллі та Кролевці, 1 лютого 1869 року по клопотанню Сумської міської Думи – в Сумах. При правлінні цього банку існував так званий обліковий комітет, завданням його була оцінка майна, під заставу якого видавалися кредити [2, с. 347].

На початку XX ст. діяльність міських громадських банків почала відчутно обмежувати комерційні банки і товариства взаємного кредиту. Напередодні першої світової війни був створений Центральний банк, а міські громадські банки були реорганізовані у відділення. Крім цих банків активну діяльність здійснювали відділення Державного банку. Своєрідними банківськими установами були товариства взаємного кредиту, які за характером діяльності займали місце між комерційними банками і позиково-ощадними товариствами. В березні 1866 р. товариство взаємного поземельного кредиту було засноване при Охтирській повітовій земській управі. Воно видавало короткострокові і довгострокові кредити під заставу земельної власності.

Особливим видом кредитних установ були ощадні каси. Вони відрізнялися тим, що не переслідували якихось спекулятивних цілей, а надавали можливість небагатим людям вигідно зберігати свої гроші і навіть збільшувати капітал. На території України перша така каса з'явилася при Одеському Приказі. Підготовка і проведення реформ 1860-1870-х років мала вплив і на розвиток ощадної справи.

Їх організація стала прерогативою органів місцевого самоуправління, але вони працювали під контролем Державного банку.

Основою української національної банківської мережі були міські громадські банки. Вони почали створюватися в середині XIX ст. Послугами міських громадських банків користувалися дрібні та середні промисловці, купці, заможні селяни [4, с. 52].

Щодо історії становлення та розвитку саме іпотечного кредитування, то необхідно відзначити, що до 1917 року проблеми сільськогосподарського кредиту в Україні взагалі не існувало.

Першою в Україні (і загалом в Російській імперії) іпотечною установою було Товариство поземельного кредиту Херсонської губернії (з 1871 р. – Херсонський земський банк). Основний капітал цього банку – 100 тис.крб. – надана урядом позика. Банк діяв в Херсонській, Катеринославській та Бессарабській губернії. Позика під заставу маєтку розміром не менше 50 десятин (1 десятина = 1,0954 га), надавалася на максимальний строк 34 роки і 11 місяців при 6,75% річних. Платежі процентних внесків здійснювалися кожне півріччя. Пеня за несвоєчасність платежів складала 1% на місяць. При заборгованості в платежах більше 6 місяців маєток виставлявся на продаж з аукціону.

Іншою установою іпотечного кредиту, яка виникла після відміни кріпосного права, було Товариство взаємного поземельного кредиту в Петербурзі (1866р). Воно розповсюдило свою діяльність практично на всю Україну, а також на Європейську частину Росії. Позика видавалася на 56 років під 5-8% річних. Згодом уряд повністю взяв цю організацію під свою опіку.

Протягом 70-90 рр. XIX ст. в Україні утворилася мережа іпотечного кредитування. В 1871 році затверджено статут Харківського земельного банку. Через рік розпочав свою діяльність Полтавський Земельний банк. Дещо пізніше (з 1905 р.) почав працювати Київський і Бесарабсько-Таврійський земельні банки. За ініціативою уряду було прийнято рішення крім акціонерних утворити державний Селянський (1882 р.) та Дворянський (1885 р.) земельні банки. Суттєво перебудував свою роботу і створений у 1860 році Державний емісійний банк, який підтримав в кінці XIX ст. ідею про формування в сільській місцевості

широкої мережі дрібних кредитних товариств. При цьому Харківський земельний банк став взірцем для всіх інших. Його основний капітал, який утворився за допомогою 5000 акцій по 200 крб. кожна, склав 1 млн. крб. Коло операцій спершу обмежувалося видачею позик під заставу земель та іншої нерухомості. При цьому розмір кредиту не перевищував 60% ринкової вартості майна, яке бралось під заставу. Кредит видавався на максимальний строк 43,5 року у вигляді довгострокових закладних листів, в той час коли короткострокові позики (до 3 років) – готівкою. Крім повернення кожних півроку частини одержаної позики клієнт сплачував 6% річних при максимальному строку і 7,25% - при мінімальному [3, с. 68].

Якщо оцінювати діяльність Селянського банку в цілому, то за період 1883-1915 рр. він видав селянам України 113682 позики (54749 на Лівобережжі, 43459 – на Правобережжі і 15474 – на Півдні), що дало змогу купити 4038914 дес. землі (близько 20% всієї орної землі в Україні). Основна частина кредитів – 81,7% була надана індивідуальним землевласникам, менша – 17,6% товариствам, що утворювалися для купівлі поміщицьких земель. Сільські общини використали тільки 0,7% позик. При всьому цьому операції Селянського банку поступалися іншим іпотечним банкам. Загальна площа закладених земель склала по Україні в 1908 році 13737 дес., з яких 7178,8 дес. (53,3%) було закладено в акціонерних та приватних земельних банках. У Дворянському банку було закладено 5000,4 дес. (36,4%). Таким чином, частка Селянського банку була невелика – всього 11,3% (1557,8 дес.) [1, с. 67].

Підсумовуючи історичний досвід становлення іпотечних відносин, зазначимо, що, по-перше, в Україні земельна іпотека як правова інституція втратила своє значення після того, як в 1917 році було ліквідовано приватну власність на землю та засоби виробництва (в Галичині та на Волині іпотечна система існувала до 1939 р., в Північній Буковині та Південній Бессарабії – до 1940 р. і на Закарпатті – до 1945 р.) і своїм відродженням зобов'язана Закону України «Про заставу»; по-друге, Україна по розвитку кредитно-фінансової системи не поступалася Західній Європі, більш того, по об'єму цінних паперів, що були забезпечені іпотечними зобов'язаннями, Україна превалювала над всією

Європою, а селянство – домінувало на зерновому ринку Європи; і по-третє, досвід довгострокового кредитування під заставу землі, різноманітність кредитно-інвестиційних технологій та інфраструктури в області застави нерухомості, поза сумнівом зіграли величезну роль в розвитку як американської, так і європейської іпотек, послужили базою для створення нових інвестиційних і іпотечних інструментів.

Література

1. Геєнко М.М. Земельна іпотека [Текст] / М.М. Геєнко, А.В. Чупіс. – Суми: Видавництво «Довкілля», 2007. – 315с.
2. Красикова О.М. З історії іпотечного кредитування в Україні [Текст] / О.М. Красикова // Фінанси України. – 1998. – №4. – С.345-351.
3. Красикова О.М. З історії становлення та функціонування земельних банків в Україні (1861-1918 рр.) [Текст] / О.М. Красикова // Українських історичний журнал. – 1999. – №6. – С.64-69.
4. Міщенко В.І. Становлення і розвиток кредитно-фінансової системи на Сумщині (XIX – поч. XX ст.) [Текст] / В.І. Міщенко, Г.І. Корогод. – Суми: «Слобожанщина», 1999. – 76 с.