

Олена Анатоліївна ДОМБРОВСЬКА

кандидат економічних наук, доцент кафедри управління земельними ресурсами та кадастру Державного біотехнологічного університету

ORCID ID: 0000-0002-7310-7066

E-mail: domolena73@gmail.com

Андрій Миколайович БУТОВ

кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри економічної експертизи та землевпорядкування, Західноукраїнський національний університет

ORCID ID: 0000-0002-1044-3978

E-mail: andrewbutik@yahoo.com

**РОЗВИТОК НАЦІОНАЛЬНОЇ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ
ДЛЯ АГАРНОЇ СФЕРИ**

Домбровська О. А., Бутов А. М. Розвиток національної системи іпотечного кредитування для аграрної сфери. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2021. Том 6. № 3. С. 49 – 57.

Анотація

У статті розглянуті проблеми іпотечного кредитування сільського господарства на підставі аналізу його сучасного стану та створення сприятливих правових та економічних умов для його розвитку. Сьогодні мають місце низька прибутковість сільського господарства та неефективне використання ресурсного потенціалу, а також відсутність фінансових ресурсів довгострокового характеру, тому вирішення проблеми залучення довгострокових інвестиційних ресурсів в агропромислове виробництво значною мірою пов'язане з розвитком іпотечного кредитування у сільському господарстві. До проблеми розвитку процесу земельного іпотечного кредитування в Україні відноситься висока ризикованість кредитування під заставу земельних ділянок через невизначеність їх ліквідності, яка обумовлена тим, що їх продаж за часом триває набагато довше, ніж, наприклад, продаж квартири чи земельної ділянки, відведеної під малоповерхове будівництво, через нерозвиненість інфраструктури земельного ринку. Світовий досвід свідчить про те, що земельна іпотека дозволяє сільськогосподарським виробникам розвинених країн, з одного боку, розширювати сільськогосподарське виробництво шляхом використання основних фондів, придбаних за рахунок іпотечних кредитів, а з іншого — прискорювати оборот капіталу і отримувати додатковий прибуток. Основною метою створення національної системи іпотечного кредитування є формування ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу. На цій основі буде функціонувати ринок довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, які дають змогу поступово знизити вартість іпотечних кредитів для аграрних виробників. Дієвий механізм реалізації іпотечних схем кредитування сільського господарства в першу чергу залежить від дієвого законодавства, яке має забезпечувати, з одного боку – надійний захист, як іпотечного кредитора, так і позичальника, а з іншого – передбачати стимули для подальшого розвитку та вдосконаленню всього комплексу правовідносин в цій сфері із врахуванням закордонного досвіду.

Ключові слова: банк, іпотечне кредитування, фінансові інструменти, Національний банк України, фонд гарантування кредитів, коефіцієнт ліквідності.

Olena DOMBROVSKA

PhD in Economics, Associate Professor of the Department of Land Resources Management and Cadastre, State Biotechnological University

Andriy BUTOV

PhD in Economics, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Economic Expertise and Land Management, West Ukrainian National University

DEVELOPMENT OF THE NATIONAL SYSTEM OF MORTGAGE LENDING FOR THE AGRICULTURAL SPHERE

Dombrovska, O., Butov, A. Development of the national system of mortgage lending for the agricultural sphere. *Ukrainian Journal of Applied Economics and Technology*. 2021. Volume 6. № 3, pp. 49 – 57.

Abstract

The article considers the problems of mortgage lending to agriculture on the basis of analysis of its current state and the creation of favorable legal and economic conditions for its development. Today there is a low profitability of agriculture and inefficient use of resource potential, as well as lack of long-term financial resources, so solving the problem of attracting long-term investment resources in agro-industrial production is largely associated with the development of mortgage lending in agriculture. The problem of land mortgage lending in Ukraine is the high risk of lending secured by land due to the uncertainty of their liquidity, which is due to the fact that their sale takes much longer than, for example, the sale of an apartment or land allocated for low-rise construction, due to underdeveloped land market infrastructure. World experience shows that land mortgages allow agricultural producers in developed countries, on the one hand, to expand agricultural production through the use of fixed assets acquired through mortgages, and on the other hand, to accelerate capital turnover and earn extra income. The main purpose of creating a national system of mortgage lending is the formation of effective market mechanisms to attract long-term financial resources in the financial and credit sphere. On this basis, the market of long-term mortgage lending will operate with the use of modern market infrastructure and financial instruments that allow to gradually reduce the cost of mortgage loans for agricultural producers. The effective mechanism of implementation of mortgage schemes of crediting of agriculture first of all depends on the effective legislation which should provide, on the one hand, reliable protection, both the mortgage creditor, and the borrower, and on the other hand, to provide incentives for further development and improvement of all complex of legal relations. in this area, taking into account foreign experience.

Keywords: bank, mortgage lending, financial instruments, National Bank of Ukraine, loan guarantee fund, liquidity ratio.

JEL classification: E52, Q15, Q18

Вступ

Для України відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення стало історичним моментом. Адже мораторій на продаж цих земель в Україні продовжували 10 разів. Тож, за 28 років впровадження земельної реформи з цієї теми накопичилося дуже багато розрізненої інформації. Так, до земель, що потрапляли під дію мораторію, зокрема належали земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельні ділянки, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого сільського господарства, а також земельні частки (паї). При цьому, у зв'язку з тривалою дією мораторію в Україні сформувався тіньовий ринок обігу земель сільськогосподарського призначення за допомогою незаборонених законодавством механізмів: довгострокова оренда, встановлення довгострокового емфітевзису тощо. Стратегічно важливими напрямками подальшого земельного реформування є розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення, формування зрозумілих та справедливих відносин у сфері землеустрою, унеможливлення корупційних схем у земельних відносинах та поштовх у розвитку економічного зростання. За умов фінансової кризи в Україні актуальності набувають не лише питання економічного розвитку країни, а й розвитку іпотеки сільськогосподарських земель.

В останні роки питанню розвитку іпотеки сільськогосподарських земель як форми ринкових операцій із землею приділяється значна увага. Зокрема, у вітчизняній економічній літературі цю проблему досліджували Базилевич В. Д. [1], Гнаткович О. Д. [2], Другак В. М. [3], Кушнір С. О. [4], Поліщук Н. В. [5], Ступень Р. М. [6], Третьяк А. М. [7] та інші. Проте різноплановість цієї сфери потребує подальшого дослідження та обґрунтування.

Мета та завдання статті

Мета статті полягає в дослідженні та обґрунтуванні проблем іпотечного кредитування сільського господарства на підставі аналізу його сучасного стану та визначення сприятливих правових та економічних умов для його розвитку.

Виклад основного матеріалу

Агропромисловий комплекс є однією з ключових галузей економіки України, який забезпечує близько 10% ВВП і близько 40% валютної експортної виручки. За даними Земельного довідника України понад 41,4 млн га земель України є сільськогосподарські угіддя. Зокрема, у структурі власності угідь основна кількість земель перебуває у приватній власності, це близько 31,0 млн га, у державній та комунальній власності перебувають 10,4 млн га. При цьому, близько третини землі, 32,7 млн га, є під ріллям. Найбільше сільськогосподарських угідь обробляється у Одеській, Запорізькій та Харківській областях, понад 2200 тис га. Найменше земель у розпорядженні жителів Закарпатської та Чернівецької областей, менше за 500 тис га [10].

Іпотека є невід'ємною ланкою ринкової економіки та однією з форм майнового забезпечення виконання боржником зобов'язань. В умовах формування ринкових відносин подальший розвиток сільського господарства неможливий без ефективного функціонування іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників, де були б враховані особливості аграрного сектора і створювалися сприятливі умови для його розвитку.

Земельне іпотечне кредитування як фінансовий інструмент в сільському господарстві засноване на використанні в якості застави досить специфічного об'єкту – землекористування як аграрну нерухомість. Тут потрібно брати до уваги й особливості ведення власне сільського господарства, успішність якого є важливою частиною забезпечення повернення виданого банком кредиту [7, с. 12]. В якості специфічних факторів галузі можна назвати: сезонність і циклічність робіт; вплив природно-економічних і погодних умов; нерівномірність обсягів реалізації продукції; нерівномірність надходження виручки; нерегульований обіг земельних ділянок власників земельних часток (паїв) у межах сільськогосподарського землекористування як об'єкта аграрної нерухомості.

Факторами, які свідчать на користь використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення як предмета іпотеки, є: незмінне місце розташування; можливість бути джерелом доходу при використанні; збереження права власності заставодавцем (тобто за власником залишається право володіння і право користування); зростаюча в часі вартість; землеустрій та землевпорядкування як інструмент регулювання обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) у межах сільськогосподарського землекористування як об'єкту аграрної нерухомості.

Кредитування аграрної сфери під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення можливе за наявності законодавчих, інституційних, економічних умов, наявності земельної кадастрової системи у нашій державі. Законодавчо питання іпотеки реалізуються за нормами Цивільного, Земельного та Господарського кодексів України, а також Законами України «Про іпотеку», «Про заставу» і «Про іпотечні облигації». Крім базових нормативно-правових документів, є і загальні, зокрема Закони України «Про банки і банківську діяльність», «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про страхування», «Про оцінку майна, майнових

прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про Державний земельний кадастр» та інші.

З метою подальшого розвитку іпотечних відносин 7 серпня 2021 року офіційно опубліковано Закон України № 1701-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо усунення розбіжностей та осучаснення реалізації майна в іпотеці та виконавчому провадженні» [8]. Цим документом внесено зміни до Закону України «Про іпотеку» [9], а саме:

1. Реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки здійснюється на електронному аукціоні. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути особи, визначені Земельним кодексом.

2. У разі визначення судом способу реалізації предмета іпотеки шляхом проведення електронного аукціону ціна предмета іпотеки у рішенні суду не зазначається та визначається при його примусовому виконанні на рівні, не нижчому за звичайні ціни на такий вид майна на підставі оцінки, проведеної суб'єктом оціночної діяльності або незалежним експертом на стадії оцінки майна під час проведення виконавчих дій.

3. Боржник має право до дня продажу предмета іпотеки на електронному аукціоні виконати вимогу за основним зобов'язанням чи ту її частину, виконання якої прострочено, разом з відшкодуванням будь-яких витрат та збитків, завданих іпотекодержателю, включаючи судові витрати, витрати на оплату винагороди залученим експертам (оцінювачам, юристам), витрати на підготовку до проведення електронного аукціону тощо. Таке виконання є підставою для припинення реалізації предмета іпотеки на електронному аукціоні. Умови договорів, що обмежують це право боржника, є недійсними.

З економічними умовами кредитування сільського господарства (ефективність (рентабельність) сільськогосподарського виробництва, паритет цін, стабільність національної валюти) тісно пов'язані інституційні. Це заснування відповідних фінансових установ (державного Земельного (іпотечного) банку), формування ринку страхування ризиків іпотечного кредитування, інституції оцінки заставної вартості, наявність земельно-кадастрової системи.

Як окремий напрям земельно-іпотечне кредитування має досить важливу економічну роль: по-перше, це можливість створювати і залучати додаткові кошти у сферу підтримки та розвитку матеріального виробництва; по-друге, даний вид кредитування допомагає забезпечувати як оборот, так і перерозподіл земельних ділянок між власниками, в цьому випадку це означає можливість переходу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) у руки ефективних власників, виключаючи нераціональне їх використання; по-третє, існування земельно-іпотечного кредитування стає підставою виникнення інститутів вторинного земельного ринку для функціонування власної інфраструктури [13].

Керівництво нашої країни неодноразово заявляло про те, що розвиток кредитування агробізнесу є одним з пріоритетів національної фінансової політики. Законом України «Про Державний бюджет України на 2020 рік» (зі змінами) Мінекономіки, як головному розпоряднику бюджетних коштів, для підтримки сільськогосподарських товаровиробників було передбачено видатки загального фонду у обсязі 3 980 000 тис. грн за бюджетною програмою КПКВК 1201150 «Фінансова підтримка сільгосптоваровиробників» [14].

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.02.2017 № 77 «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для фінансової підтримки сільгосптоваровиробників» (зі змінами), визначено напрями використання бюджетних коштів за даною бюджетною програмою, а наказом Мінекономіки від 10.04.2020 № 687 «Про затвердження розподілу коштів за бюджетною програмою

КПКВК 1201150 «Фінансова підтримка сільгосптоваровиробників» на 2020 рік» (у редакції наказу Мінекономіки від 22.12.2020 № 2715) визначено обсяги бюджетних коштів за напрямками підтримки, зокрема, за напрямом фінансова підтримка заходів в агропромисловому комплексі шляхом здешевлення кредитів було передбачено кошти у сумі 1 048 713,5 тис. грн.

За підсумками року, із передбачених планових асигнувань за напрямом здешевлення кредитів, Мінекономіки згідно з затвердженими наказами та поданими реєстрами одержувачів бюджетних коштів фактично спрямувало уповноваженим банкам кошти у сумі 1 047,7 млн грн або 99,9 % від запланованих, які були перераховані на поточні рахунки позичальників. Спрямовані бюджетні кошти отримали понад 4,2 тис. позичальників, які подали заявки до уповноважених банків. Інформація про стан залучення пільгових кредитів суб'єктами господарювання агропромислового комплексу у 2020 році наведена у таблиці 1.

Таблиця 1. Залучення пільгових кредитів суб'єктами господарювання агропромислового комплексу в 2020 році у розрізі областей

Області	Кількість підприємств, які залучили пільгові кредити	Залучено кредитів, грн	Перераховано Мінекономіки уповноваженим банкам
Вінницька	377	3 354 938,2	66 462,2
Волинська	102	2 719 444,2	31 286,7
Дніпропетровська	271	9 890 210,1	48 141,8
Донецька	116	622 615,9	30 330,2
Житомирська	104	2 643 912,2	17 985,7
Закарпатська	8	427 373,3	1 440,3
Запорізька	262	8 389 861,3	48 008,1
Івано-Франківська	44	1 782 464,2	18 140,9
Київська	108	7 878 037,1	45 948,6
Кіровоградська	381	7 639 338,4	46 636,0
Луганська	132	665 382,0	21 450,3
Львівська	110	858 552,1	39 730,3
Миколаївська	238	5 118 514,7	44 158,6
Одеська	312	2 816 209,8	91 612,3
Полтавська	346	17 606 289,3	64 068,7
Рівненська	63	1 247 208,4	27 490,3
Сумська	157	3 318 636,2	51 270,9
Тернопільська	138	10 771 825,8	68 912,6
Харківська	218	8 218 376,5	70 981,9
Херсонська	165	2 609 111,8	52 432,1
Хмельницька	182	11 571 998,5	51 912,6
Черкаська	233	26 061 202,0	65 392,7
Чернівецька	36	4 658 874,0	11 569,4
Чернігівська	128	2 693 052,6	32 334,3
Всього	4231	143 563 428,5	1 047 697,5

Джерело: за даними [14]

Дані таблиці 1 показують, що серед областей України найбільше компенсовано кредитів в – Одеській (91,6 млн грн), Харківській (71 млн грн), Тернопільській (68,9 млн грн), Вінницькій (66,5 млн грн) та Черкаській (65,4 млн грн) областях.

Загальний обсяг кредитів, залучений такими суб'єктами, склав понад 143,5 млрд грн, з них компенсовано за рахунок бюджетних коштів – 24,8 млрд грн, у тому числі:

а) за видами кредитів:

- короткострокових – 11,6 млрд грн (46,7 %);
- середньострокових – 6,1 млрд грн (24,7 %);
- довгострокових – 7,1 млрд грн (28,6 %);

б) за видами діяльності позичальників:

-
- галузь тваринництва – 4,5 млрд грн (18 %);
 - інші галузі – 20,3 млрд грн (82 %).

Із загальної кількості уповноважених банків, які підписали з Мінекономіки Меморандум про загальні засади співробітництва (36 банків), приймали участь у наданні компенсації за кредитами 33 банка.

Найбільше кредитів надано наступними банками: Райффайзен Банк Аваль (112,2 млрд грн, з них компенсовано 8,5 млрд грн), Креді Агріколь Банк (8,9 млрд грн, з них компенсовано 1,4 млрд грн), ОТП Банк (5,2 млрд грн, з них компенсовано 1,6 млрд грн), ПроКредит Банк (3,9 млрд грн, з них компенсовано 3 млрд грн), Ощадбанк (2,6 млрд грн, з них компенсовано 2,5 млрд грн), Приватбанк (1,7 млрд грн, з них усі компенсовано) та Укрексімбанк (1,6 млрд грн, з них компенсовано 1,4 млрд грн) [14]. Середні процентні ставки банків, під які суб'єкти господарювання АПК залучали кредити, складала 18-22% річних.

На сьогодні більшість фермерів усе ще не бачить практичних можливостей забезпечити свою роботу коштами для купівлі землі. Насамперед проблема найактуальніша для малих фермерів. Найбільша кількість фермерських господарств в Україні — це ті, що обробляють близько 500 га землі, а банкам такі господарства часто не цікаві. Банки залічують дрібне фермерство у групу високого ризику, тому без додаткових гарантій не можуть забезпечити їх дешевими кредитами, зокрема і в розрізі аграрної іпотеки.

Ще кілька років тому банки в умовах кредитування прописували, що сільськогосподарські підприємства, які мають менше ніж 1 тис. гектарів, не мають перспектив отримати кредит і можуть навіть не звертатися в банк із запитом на кредитування. Така позиція банків зрозуміла, адже там захищаються від ризиків, зокрема, через погані баланси малих господарств і недостатню ліквідність, бо велика частина таких господарств працює в тіні. Це призвело до того, що власники господарств сьогодні інституційно не готові до використання банківських фінансових інструментів для купівлі землі.

На думку експертів Всеукраїнської аграрної ради, відсоткова ставка на купівлю землі має бути на рівні нинішньої орендної ставки. Остання сформована ринком на стику попиту й пропозиції і дає змогу фермеру як заробляти, так і вкладати кошти в інші ресурси. Сьогодні середня ринкова вартість ціни на землю становить, за їх підрахунками, 1000–1500 дол. за гектар. Наприклад, орендна ставка — 5 тис. грн за гектар — це приблизно 178 дол., отже, у відсотковій ставці це означає, що прийнятним для аграрія може бути кредит під 2% річних у доларі й 5% — у гривні. За наявності Фонду гарантування кредитів, теперішній ціні 1000–1500 дол./га і можливості компенсації відсоткової ставки так, що вона в гривні була не більше за 5% — аграрії зможуть без стресу входити у купівлю землі під її заставу. Окрім відсоткової ставки слід брати до уваги ще й перший внесок, який готові заплатити фермери [15].

Допомогти знайти спільний знаменник можуть державні програми, наприклад, компенсація відсоткової ставки чи Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві. Також у системі створення фінансових можливостей для аграріїв важливу роль відіграє Нацбанк, який установлює коефіцієнт ліквідності для сільгоспземель. Дорадницькі проекти, різноманітні об'єднання аграріїв й інші організації, дотичні до агросфери, теж не можуть бути осторонь [15].

В нашій країні для підтримки становлення і розвитку фермерських господарств створено Український державний фонд підтримки фермерських господарств, який є державною бюджетною установою і виконує функції з реалізації державної політики, є юридичною особою, має самостійний баланс, реєстраційні рахунки в органах Державного казначейства, печатку із зображенням Державного герба України, своїм найменуванням та ідентифікаційним кодом. Основним завданням Укрдержфонду є

виконання функції з реалізації державної політики щодо становлення і розвитку фермерських господарств в установленому законодавством порядку.

Основними напрямками діяльності Укрдержфонду є:

1. Надання фінансової підтримки фермерським господарствам через регіональні відділення Укрдержфонду;
2. Сприяння кадровому, науково-технічному забезпеченню фермерських господарств в умовах ринкової економіки;
3. Визначення розміру потреби в коштах для фінансової підтримки фермерських господарств.

Укрдержфонд має регіональні відділення в Автономній Республіці Крим та областях, які не мають статусу юридичної особи, мають окремі баланси, відокремлене майно, реєстраційні рахунки в органах Державного казначейства, печатку з ідентифікаційним кодом, бланки з власною назвою і діють на підставі положення, затвердженого Укрдержфондом. За даними фонду з 1995 по 2020 роки було надано кредитів на 804,896 млн грн, у 2020 році кількість фермерських господарств, які отримали кредити, становить 179, на загальну суму 66,745 млн грн.

18 лютого 2021 року на засіданні Верховної Ради України прийнято у першому читанні законопроект №3205-2 «Про Фонд часткового гарантування кредитів в сільському господарстві». Така фінансова установа стане ефективним інструментом, який спростить отримання кредитів малими фермерами, які не мають кредитної історії. Фонд гарантування кредитів – це ще один інструмент, який спростить доступ аграріям, в тому числі і малим фермерам, до фінансування. Господарства, які обробляють землю до 500 гектарів, матимуть більше можливостей отримати кредити на розвиток свого бізнесу, оскільки виконання їх зобов'язань перед банками будуть гарантуватися Фондом [11].

Проектом Закону визначаються особливості створення та діяльності Фонду, тип власності та корпоративного управління. Для забезпечення прозорості та підвищення ефективності діяльності Фонду передбачено такі запобіжники: гарантії в обсязі до 50% непогашеної суми основного боргу; гарантії на строки дії кредитного договору, але не більше 10 років; кредитний леверидж 1:4. Таким чином, кожна виділена державою гривня перетвориться на 8 грн для аграріїв.

У документі чітко прописані критерії до позичальників, які зможуть скористатися послугами Фонду:

- дрібні фермери, які обробляють до 500 гектарів;
- відповідають вимогам, що висуваються до мікропідприємств, малих та середніх Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні»
- граничний показник розраховується сумарно щодо всієї групи пов'язаних із суб'єктом підприємництва контрагентів.

Законопроектом передбачається надання можливості українцям вільно розпоряджатися своєю власністю, включно із землею та капіталом, та отримувати за розпорядження нею справедливу вартість. Реалізація цього документу покращить доступ малих та середніх сільгоспвиробників до кредитних ресурсів та сприятиме стабільності функціонування сільського господарства в Україні.

Сьогодні проблемою є те, що коефіцієнт ліквідності Нацбанку на сільськогосподарські землі найнижчий. Це параметр, що визначає, скільки відсотків від ціни застави банк може враховувати для визначення, чи достатньою є застава. З таким коефіцієнтом ліквідності, як сьогодні, навіть за першого внеску 30% самої землі все одно буде не достатньо як застави для кредиту на її купівлю [15]. Малий фермер, через відсутність іншої застави потрапляє таким чином у пастку.

Фонд гарантування кредитів частково може позбавити фермерів цієї проблеми, але повністю її розв'язувати варто зміною коефіцієнта ліквідності. Нині він такий

низький зокрема тому, що оцінюють реальні земельні ділянки, які зазвичай малі. І справді, цікавості до 2 га посеред чужого великого поля очікувати не доводиться, така застава неліквідна. Однак, якщо фермер консолідував землю і має вже, наприклад, 50 га, то йдеться про іншу заставу, яка повинна мати інший коефіцієнт ліквідності.

Таким чином, держава відіграє важливу роль у формуванні сприятливого середовища для розвитку іпотечного кредитування аграрної сфери, в якому може розвиватися приватна ініціатива. Основними напрямками державного втручання мають стати: підтримка перспективних приватних структур, особливо на стадії їх становлення, шляхом забезпечення початковим капіталом або часткового фінансування витрат на організацію діяльності; підтримка становлення структур шляхом навчання персоналу, поширення провідного досвіду, проведення наукових досліджень та інших заходів, спрямованих на надання допомоги великій кількості структур, що працюють на ринку.

Висновки та перспективи подальших розвідок

Для подальшого розвитку вітчизняної системи іпотечного сільськогосподарського кредитування потрібна злагоджена робота всіх учасників іпотечного ринку: Національного банку, банків, небанківських фінансових установ та інших регуляторів ринку, а також варто користуватися загальними методологічними основами побудови іпотечних систем, враховуючи національні особливості вітчизняного права і особливість сільськогосподарського виробництва, де необхідно розглядати циклічність, довгострокову окупність проектів, сезонність і витратний характер виконуваних робіт.

Перспективними напрямками розвитку іпотечного кредитування для аграрної сфери повинні бути:

1. Створення умов доступності іпотечних кредитів для широкого кола позичальників (виробників сільськогосподарської продукції, фермерських господарств тощо), створення такого іпотечного механізму, який був би зрозумілий, привабливий і характеризувався мінімальними ризиками для інвесторів, коли б широко застосовувалися інструменти страхування фінансових ризиків.

2. Забезпечення захисту інтересів як позичальника, так і кредитора та інвестора (страхування, державні гарантії, детально відпрацьована процедура звернення стягнення на земельні ділянки, обтяжені іпотекою, порядок їх реалізації тощо).

3. Пряма участь держави, особливо на початковому етапі функціонування системи іпотечного кредитування, у формі контролю та регулювання діяльності кредитних організацій, які здійснюють іпотечне кредитування сільськогосподарських товаровиробників, надання преференцій кредитним організаціям, що спеціалізуються на цій категорії позичальників і видах кредитів (у вигляді державних гарантій, надання податкових пільг та ін.), створення чіткого механізму розподілу та страхування ризиків на ринку іпотечних кредитів.

Список літератури

1. Базилевич В. Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок. Київ: Знання, 2008. 717 с.
2. Гнаткович О.Д. Забезпечення здійснення іпотечних земельних операцій сільськогосподарськими підприємствами. *Ефективна економіка*. 2014. № 1. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2014_1
3. Другак В. М., Поліщук В.Г. Економічна сутність земельної іпотеки на засадах ринку права оренди землі. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2014. № 1/2. С. 31-39.
4. Кушнір С. О., Гаркуша О.В. Сучасні тенденції банківського та державного кредитування підприємств АПК в Україні. *Український журнал прикладної економіки*. 2016. Том 1. № 4. С. 72-80.
5. Поліщук Н.В. Механізм реалізації іпотечних схем кредитування сільського господарства. *Інтелект XXI*. 2018. № 1. С. 119-122.
6. Ступень Р. М. Розвиток земельно-іпотечного кредитування сільського господарства через механізм земельних банків. *Економіст*. 2014. № 4. С. 31-34.
7. Третяк А.М., Третяк В.М., Поліщук А.С. Особливості оцінки вартості сільськогосподарського землекористування в земельній іпотеці. *АГРОСВІТ*. 2021. № 7-8. С. 10-16

8. Про внесення змін до деяких законів України щодо усунення розбіжностей та осучаснення реалізації майна в іпотеці та виконавчому провадженні: закон України від 16.07.2021 р. № 1701-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1701-20>
9. Про іпотеку: закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
10. Земельний довідник України 2020. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelny-dovidnik-ukrayini--baza-danih-pro-zemelny-fond-krayini>
11. Урядовий портал. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/verhovna-rada-pidtrimala-stvorennya-fondu-chastkovogo-garantuvannya-kreditiv-v-sil'skomu-gospodarstvi>.
12. Офіційний сайт Національного банку України. URL: <https://bank.gov.ua>
13. Воропаев А.И., Петров А.Н. Земельно-ипотечное кредитование сельского хозяйства. *Вестник Орловского государственного аграрного университета*. 2010. № 4. Т. 24. С. 54—58. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zemelnoipoteknoekreditovanie&selskogo&hozyaystva/viewer>
14. Офіційний сайт Міністерства аграрної політики та продовольства України. URL: <http://www.minagro.gov.ua>.
15. Аграрна іпотека: фермери, банки й держава у пошуках спільного знаменника. URL: <http://agro-business.com.ua/agro/ekspertna-dumka/item/19693>.
16. Жежерун Ю. В. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і менеджмент*. 2017. № 11. С. 41–43. URL: http://www.confcontact.com/2017-ekonomikai-enedzhment/12_zhezherun.htm

References

1. Bazylevych, V. D. and Pohoreltseva N.P. (2008). *Ipotechnyi rynek [Mortgage market]*. Znannia. Kiev. Ukraine.
2. Gnatkovich, O. D. (2014). Zabezpechennya zdiisnennya ipotechnikh zemel'nikh operatsii sil'skogospodars'kimi pidpriemstvami [Ensuring the implementation of mortgage land transactions by agricultural enterprises]. *Efektivna ekonomika*. vol. 1. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2014_1.
3. Druhak, V. M. and Polishchuk V.H. (2014). «Economic essence of land mortgage on the basis of the land lease right market. *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel*. vol. 1/2, pp. 31-39.
4. Kushnir S. O., Garkusha O. V. (2016). «Current trends in bank and government lending to agricultural enterprises in Ukraine». *Ukrains'kii zhurnal prikladnoi ekonomiki*. vol. 4. pp. 72-80.
5. Polishchuk N. V. (2018). «The mechanism of realization of mortgage schemes of crediting of agriculture». *Intelekt XXI*. Vol. 4. pp. 119-122.
6. Stupen' R. M. (2014). «Current trends in bank and government lending to agricultural enterprises in Ukraine». *Ekonomist*. vol. 4. pp. 31-34.
7. Tretyak A. M., Tretyak V. M., Polishchuk A. S. (2021). «Features of estimating the value of agricultural land use in land mortgages». *AGROSVIT*. vol. 7-8. pp. 10-16.
8. Pro vnesennya zmin do deyakikh zakoniv Ukraini shchodo usunennya rozbizhnosti ta osuchasnennya realizatsii maina v ipotetsi ta vikonavchomu provadzhenni: zakon Ukrainy [About the mortgage: Law of Ukraine]. Dated July 16, 2021. no. 1701-IX. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1701-20>.
9. Pro ipoteku: zakon Ukrainy [About the mortgage: Law of Ukraine]. Dated June 5, 2003. no. 898-IV. Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
10. *Zemel'nii dovidnik Ukraini (2020)*. Available at: <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelny-dovidnik-ukrayini--baza-danih-pro-zemelny-fond-krayini>.
11. Uryadovii portal. Available at: <https://www.kmu.gov.ua/news/verhovna-rada-pidtrimala-stvorennya-fondu-chastkovogo-garantuvannya-kreditiv-v-sil'skomu-gospodarstvi>.
12. National Bank of Ukraine (2020). Available at: <https://bank.gov.ua>.
13. Voropaev, A.I. and Petrova, A.N. (2010). *Zemel'no-ipoteknoe kreditovanie sel'skogo khozyaistva*. [Land and mortgage lending for agriculture]. *Vestnik Orlovskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta*. Vol. 3. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/zemelnoipoteknoekreditovanie&selskogo&hozyaystva/viewer>.
14. Official site of the Ministry of Agrarian Policy and Food of Ukraine. Available at: <http://www.minagro.gov.ua>
15. Аграрна іпотека: фермери, банки і держава у пошуках спільного знаменника. [Agricultural mortgage: farmers, banks and the state in search of a common denominator]. Available at: <http://agro-business.com.ua/agro/ekspertna-dumka/item/19693>.
16. Zhezherun, Yu. V. (2017). «The current state of the mortgage lending market in Ukraine. *Ekonomika i menedzhment*. No 11, pp. 41–43. Available at: http://www.confcontact.com/2017-ekonomika-i-menedzhment/12_zhezherun.htm.

Стаття надійшла до редакції 22.06.2021 р.