

## **СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТОК СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ АГРАРНОГО СЕКТОРА УКРАЇНИ**

*Досліджено проблеми становлення та удосконалення системи іпотечного кредитування аграрного сектора економіки. Обґрунтовано регулюючу роль держави у розвитку аграрної іпотеки. Запропоновано напрямки впровадження механізму іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення та права оренди на них. Розроблено механізм кредитування аграрних підприємств Державним земельним банком і доведено необхідність відродження кооперативних земельних іпотечних банків.*

### **Постановка проблеми**

Вітчизняні сільськогосподарські товаровиробники працюють у складних і нестабільних ринкових умовах з високим рівнем невизначеності, що особливо проявляється під час кризових явищ в економіці. Враховуючи ризиковий характер сільськогосподарського виробництва та низький рівень його прибутковості, зокрема, в Україні, можливості для залучення інвестиційних ресурсів у аграрну галузь на засадах кредиту, особливо довгострокового, є суттєво обмеженими.

Стратегічним шляхом створення ефективного сільського господарства, як свідчить досвід розвинених країн світу, є використання землі як базового ресурсу у ринковому обороті, тобто надання можливості використання земельних ділянок для застави з метою отримання для аграрних виробників інвестицій через механізм іпотечного кредитування. Запровадження в Україні іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення дозволить розв'язати проблему формування ринку довгострокових кредитних ресурсів, переходу земельних ділянок до більш ефективних землевласників та землекористувачів, залучення довготермінових фінансових ресурсів для забезпечення оновлення та розвитку матеріально-технічної бази аграрних підприємств.

Успішність реалізації зазначених завдань потребує посилення наукового забезпечення подальшого розвитку системи іпотечного кредитування в аграрній галузі, формування відповідної інфраструктури іпотечного кредитування, економічних механізмів регулювання іпотечних відносин між власниками земельних ділянок, землекористувачами та фінансовими інституціями.

## **Аналіз останніх досліджень та постановка завдання**

Проблеми становлення і функціонування системи іпотечного кредитування аграрного сектора економіки досліджували такі вчені, як: Алексійчук В. М., Безуглий М. Д., Гудзь О. Є., Даниленко А. С., Дем'яненко М. Я., Дідківська Л. І., Євтух О. Т., Колесник І. А., Кручок С. І., Лупенко Ю. О., Малік М. Й., Непочатенко О. О., Олійник О. О., Прокопенко В. Ю., Рудницька О. В., Саблук П. Т., Сомик А. В., Чупіс А. В. та ін. Однак, окремі питання становлення аграрної іпотеки, пов'язані з формуванням відповідної інфраструктури іпотечного кредитування, впровадження механізму іпотечного кредитування під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення та права оренди на них, залишаються невирішеними, а стан і перспективи їх розвитку – недостатньо дослідженими. Це зумовило необхідність проведення окремого дослідження.

## **Об'єкт та методика дослідження**

Об'єктом дослідження є процес становлення та розвитку системи іпотечного кредитування вітчизняного аграрного сектора економіки. Теоретичною й методологічною основою дослідження є діалектичний метод пізнання та системний підхід до вивчення й удосконалення іпотечного кредитування аграрної галузі України. У процесі написання статті використано такі наукові методи: монографічний – для вивчення зарубіжного досвіду щодо функціонування механізму іпотечного кредитування аграрного сектора; статистико-економічний – для оцінки сучасного стану та тенденцій розвитку аграрної іпотеки; абстрактно-логічний – для теоретичних узагальнень і формування висновків.

## **Результати дослідження**

В умовах ринкової економіки іпотечне кредитування відіграє ключову роль у поступальному розвитку сільськогосподарського виробництва, формуванні та вдосконаленні його матеріально-технічної бази, розширенні відтворення засобів виробництва, зростанні доходів аграрних товаровиробників. Значення іпотечного кредитування зростає в умовах сучасної фінансової кризи, оскільки розвиток системи іпотечного кредиту на ринкових засадах спроможний вивести країну не лише з інвестиційної, а й інфляційної кризи, відвертаючи кошти з поточного обігу до внутрішнього нагромадження. Застосування іпотеки дає можливість випередити знецінення фінансових активів кредиторів за рахунок їх забезпечення ліквідною нерухомістю, що сприяє стабільному функціонуванню фінансової системи.

Як показує зарубіжний досвід, іпотечне кредитування є досить поширеним інструментом кредитування нагальних потреб економіки. Зокрема, за даними Світового банку частка іпотечних кредитів у провідних зарубіжних країнах складає близько 70 % загальних обсягів кредитування. Так, у Франції ця частка становить 21 %, Австрії – 30 %, Німеччині – 47 %, США – 51 %, Швеції – 58 %,

Данії – 68 %. При цьому, питома вага державних спеціалізованих на сільськогосподарському кредитуванні банків у Франції складає 75 %, Німеччині – 44 %, США – 26 %. Загалом кредити під заставу землі у зарубіжних країнах займають 95 % власних інвестиційних ресурсів фермерів [14]. Використання іпотеки як способу забезпечення зобов'язань, як свідчать дані Світового банку, дає змогу позичальникам отримати суми кредитів у 6–9 разів більші, на термін у 7–11 разів триваліший та під значно нижчі відсотки [7, с. 25].

В Україні частка іпотечного кредитування у загальних його обсягах становить тільки 12,7 % [14]. Підприємства агропромислового комплексу України у 2011 р. залучили кредитів на суму 14885,2 млн грн, у тому числі короткострокових – 10268,9 млн грн (69,0 %), середньострокових – 2845,5 млн грн (19,1 %), довгострокових – 1770,7 млн грн (11,9 %) [1, с. 23]. Як бачимо, вітчизняні сільськогосподарські підприємства переважно кредитуються на короткі терміни, а обсяги довгострокового кредитування є незначними, що унеможливує задоволення їхніх потреб у придбанні сучасної сільськогосподарської техніки, обладнання та інших основних засобів. Проте, за даними фахівців, довгострокових кредитів потребують близько 64 % аграрних підприємств [15].

До основних чинників, які гальмують становлення повноцінного іпотечного ринку в аграрному секторі України, належать: відсутність ринку сільськогосподарських земель; нераціональна структура землекористування та землеволодіння; відсутність правових підстав для включення до предмета іпотеки права оренди земель сільськогосподарського призначення; складне фінансове становище переважної більшості безпосередніх виробників сільськогосподарської продукції; дефіцит довгострокових кредитних ресурсів у банківських установах; висока ціна кредитних ресурсів на внутрішньому фінансовому ринку; недостатній рівень розвитку інфраструктури іпотечного ринку; відсутність реальних інституційних інвесторів тощо.

Становлення системи іпотечного кредитування вітчизняного АПК потребує реалізації заходів організаційного та економічного характеру. Важлива роль при цьому відводиться державі, яка повинна сприяти становленню іпотечних відносин як шляхом їх законодавчого забезпечення, так і шляхом безпосередньої участі у створенні іпотечних установ.

За останні десять років в Україні розпочалося формування законодавчої бази, було прийнято багато важливих документів у галузі іпотечного кредитування взагалі та аграрної іпотеки зокрема. Наразі визначено законодавчі передумови щодо розвитку вітчизняної аграрної іпотеки: прийняті Закон України «Про іпотеку»; Закон України «Про іпотечні облигації»; Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати»; Закон України «Про Державний земельний кадастр»; Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про банки і банківську діяльність» щодо державного земельного банку», Податковий кодекс України; затверджено Державну цільову програму розвитку українського села на період

до 2015 року. Однак, існуюча законодавча база лише частково дозволяє здійснювати операції із землею, яка знаходиться у власності населення та фермерів.

З метою створення подальших умов для розвитку іпотечних відносин і формування прозорого ринку земель у аграрному секторі економіки потрібно прийняти ще низку законів, а саме: «Про ринок земель», «Про консолідацію земель», «Про сільські товариства з регулювання обороту земель», «Про державну інвентаризацію земель», «Про включення вартості землі в економічний оборот», «Про заставу права оренди землі» та ін. Виходячи із особливостей аграрної галузі, для якої іпотечне кредитування має особливе значення, доцільно прийняти окремий закон, який би враховував специфіку аграрної іпотеки – Закон України «Про аграрну іпотеку». Цей закон повинен враховувати інтереси всіх учасників іпотечного договору при отриманні кредитів під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Нові можливості для розвитку іпотечних відносин у аграрному секторі економіки відкриває запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. За оцінками фахівців, фактична наявність основних засобів як можливих об'єктів іпотечних угод, у сільськогосподарських підприємствах України щороку зменшується і становить приблизно 5 % від їх загальної кількості в економіці [11]. У структурі основних засобів аграрних підприємств найбільшу частку мають будівлі та споруди, машини й обладнання (відповідно, 49,4 % і 31,8 %) [11]. Однак, це фактично неліквідна застава, яку комерційні банки не беруть у забезпечення. Тому чи не єдиним об'єктом застави за довгостроковими кредитами для аграрних товаровиробників може бути земля сільськогосподарського призначення, що перебуває у власності позичальника. Кредитування під заставу землі є цілком реальним економічним явищем за умови скасування мораторію на купівлю-продаж цього активу. Аргументом на користь застави землі як джерела фінансового забезпечення економічного зростання сільського господарства є те, що у світі кредити під заставу землі становлять 95 % від інвестиційного ресурсу фермерів, і тільки 5 % – це кошти від продажу земельних ділянок [5, с. 54]. Як свідчать результати наукових досліджень ННЦ «Інститут аграрної економіки», використання іпотеки дасть змогу агроформуванням збільшити обсяги одержаних кредитів у 6–9 разів – до 120 млрд грн, у 7–11 разів подовжити терміни кредитування – до 35 років під відчутно нижчі відсотки за кредитами (до 5 %) та суттєво (до 100 %) розширити доступність кредитування [14].

З метою впровадження механізму іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення найближчим часом необхідно розв'язати такі завдання:

завершити приватизацію земель сільськогосподарського призначення на умовах її прозорості;

впровадити ефективну систему вивчення попиту і пропозиції, забезпечити розвиток маркетингу й менеджменту на ринку землі;

вдосконалити оцінку нерухомості і, насамперед, земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

забезпечити надійну систему реєстрації прав на нерухоме майно і операції з ним, а також заставних з метою зменшення ризиків, пов'язаних із сумнівними правами;

створити судовий механізм для розгляду випадків, пов'язаних з погашенням іпотечного боргу;

створити систему інституцій, що забезпечує оборот іпотечних позик, гарантії щодо цінних паперів, забезпечених пулом застав тощо.

Враховуючи, що в Україні 85–90 % земель сільськогосподарського призначення використовуються аграрними підприємствами на умовах оренди, залучення цих земель у систему іпотечного кредитування може відбуватися шляхом отримання кредиту під заставу права оренди земельної ділянки [13, с. 21]. Застосування у кредитуванні механізму застави земельних ділянок та прав на них стане можливим із започаткуванням ринку земель сільськогосподарського призначення. Тільки за земельними ділянками, що перебувають в оренді (17,4 млн га), потенційні обсяги кредитування можуть досягнути 201,1–281,4 млрд грн (табл. 1).

**Таблиця 1. Оцінка потенційних обсягів кредитування залежно від вартості застави землі та прав оренди**

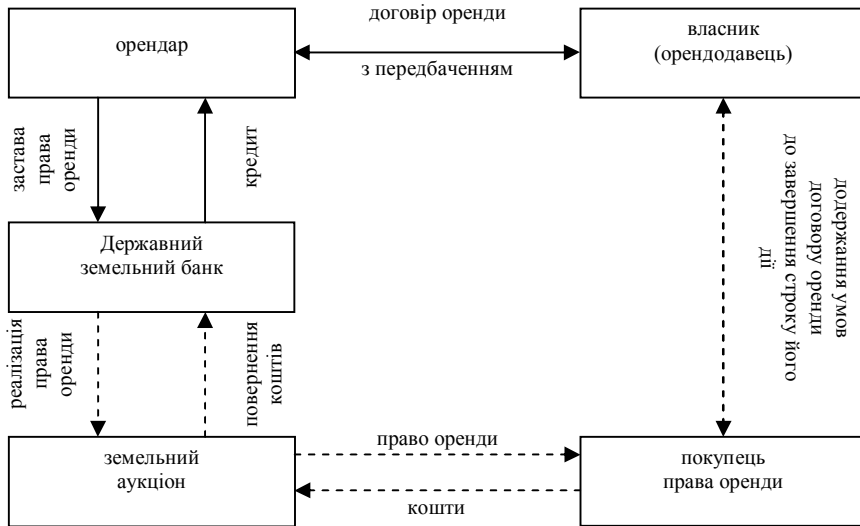
Показники	Нормативна грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь, грн	Вартість угідь, млрд грн	Обсяг кредиту від вартості заставної землі та прав оренди, %		
			50	60	70
За нормативною грошовою оцінкою станом на 2011 р.	11338	197,3	98,7	118,4	138,1
За умови індексації грошової оцінки на коефіцієнт 1,756 (з 1.01.2012 р.)	19909	346,4	173,2	207,8	242,5
За ринковою вартістю переуступки прав оренди	3200*	55,7	27,9	33,4	38,9
Разом за оцінкою на 1.01.2012 р.	–	402,1	201,1	241,2	281,4

Примітка: \* За експертною оцінкою вартість переуступки прав оренди сільськогосподарських угідь 450 дол. США.

Джерело: [2, с. 30].

Розробка механізму застави права оренди відкриває агроформуванням доступ до іпотечного кредиту, а власникам землі – дозволить зберегти об'єкт

власності. Схема одержання кредиту під заставу права оренди земельної ділянки наведена на рис. 1.



**Рис. 1. Схема кредитування під заставу права оренди землі**  
*Джерело: [8, с. 16].*

При заставі права оренди обов’язково повинні дотримуватися певні вимоги: застава права оренди земельної ділянки повинна бути передбачена договором оренди між власником землі та орендарем; термін застави права оренди земельної ділянки не може перевищувати терміну її оренди; гарантія власникові земельної ділянки отримання доходу (орендної плати) незалежно від того, чи буде повернуто кредитній установі взятий орендарем іпотечний кредит.

Важливою умовою для розвитку іпотечних відносин в аграрній галузі є створення розвинутої інфраструктури, яка повинна обслуговувати іпотечний ринок. Світова практика організації іпотечного кредитування показує, що кожна країна має свою індивідуальну специфіку у підходах до формування іпотечної інфраструктури. В одних з них (Угорщина, Польщі, Швеції, Фінляндії та ін.) іпотечні кредити надаються спеціалізованими іпотечними банками, тоді як в Чехії, Словенії та інших країнах уряд обмежився видачею спеціальних ліцензій на право емісії закладних листів універсальним комерційним банкам [7, с. 26].

Досвід Європейського Союзу, а також багатьох інших розвинених країн підтверджує необхідність функціонування на ринку земель державного банку земель. Саме цим шляхом пішло багато країн – Бельгія, Данія, Нідерланди, Франція, Росія [3, с. 6]. Ефективне державне управління сільськогосподарського землекористування у ринкових умовах може бути успішним за умов

функціонування земельного банку, який виконуватиме функції регулятора ринку та розпорядника державних сільськогосподарських земель.

Наразі в Україні створено ПАТ «Державний земельний банк», згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 07 липня 2012 р. Верховна Рада України 06 вересня 2012 р. прийняла зміни до Земельного кодексу, відповідно до яких із 1 січня 2013 року Кабмін передає земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності до статутного капіталу нового банку, який стовідсотково належить державі та не підлягає приватизації. 18 вересня цього ж року ВРУ проголосувала зміни до закону «Про банки і банківську діяльність», якими встановила, що Кабінет Міністрів має право формувати статутний капітал Державного земельного банку за рахунок грошових внесків і внесків у вигляді земельних ділянок, також новий банк має право здійснювати операції із земельними ділянками, а НБУ визначає особливості видачі банку ліцензії, здійснює контроль над ним [12].

Формування ресурсної бази Державного земельного банку впродовж 2012–2018 рр. передбачається за рахунок таких коштів (табл. 2).

*Таблиця 2. Джерела формування ресурсів Державного земельного банку у 2012–2018 рр.*

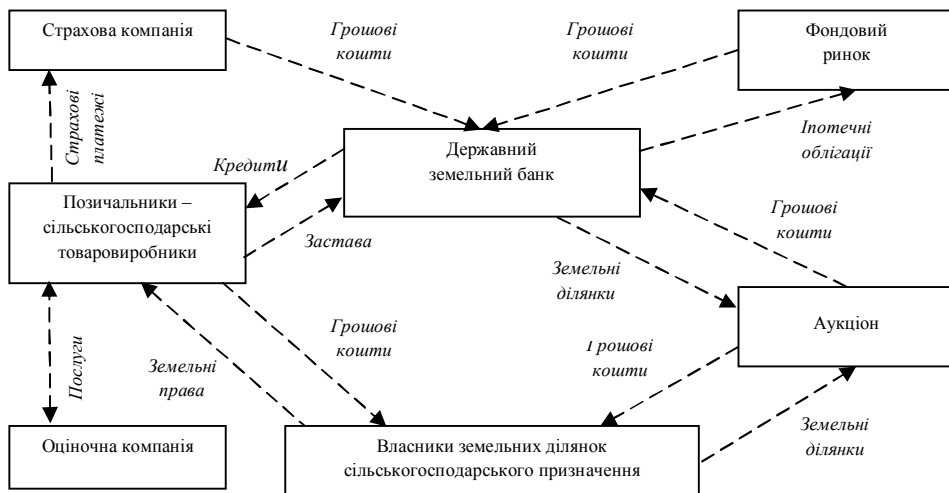
Показники	Сума, млрд грн	Роки
Бюджетні кошти для формування статутного капіталу	0,12	2012
Випуск іпотечних облігацій під забезпечення земель сільськогосподарського призначення державної форми власності (9,2 млн га х 19,909 тис. грн)	183,2	2013–2018
Отримання грошових коштів від розміщення в НБУ іпотечних облігацій (з дохідністю 3 % річних)	25,0	2013
Залучення грошових ресурсів на внутрішньому ринку України шляхом розміщення земельних облігацій (з дохідністю ОВДП)	6,0	2013–2018
Залишки коштів сільськогосподарських підприємств на рахунках у банках (8,5 млрд грн х 50 %)	4,2	2012–2013
Залучення коштів на міжнародних ринках під гарантії уряду	5,0	2013
Отримання коштів від надання банківських гарантій при кредитуванні іншими комерційними банками сільгоспвиробників (за номінальною ставкою 0,2 % річних)	0,01	2013
Сек'юритизація портфеля активів банку з метою залучення зовнішніх запозичень – як можливе джерело фінансування	15,0	2015
Кошти страхових депозитів за договорами оренди	3,6	2013
Всього	242,13	х

*Джерело:* [2, 32].

Основними функціями Державного земельного банку, з одного боку, є створення недоторканного земельного фонду для забезпечення продовольчої безпеки держави, консолідація земель у єдині масиви, максимально ефективно використання земель державної власності як джерела доходу державного

бюджету від їх оренди, купівлі-продажу, а з іншого, – фінансово-кредитне забезпечення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення і кредитування як середнього, так і дрібного товаровиробника, фермерських сімейних господарств. За рахунок операцій із купівлі-продажу землі банк планує отримувати високу рентабельність і видавати дешеві кредити власникам землі під її заставу або ж орендарям під заставу права оренди. Ставка, на яку розраховують фахівці, має бути у середньому 8–9 % річних, що як мінімум удвічі менша, ніж ставка комерційних банків [16]. За підрахунками фахівців, прогнозні обсяги кредитування аграрного виробництва Державним земельним банком у 2013 р. мають скласти 22,0 млрд грн, у 2014 р. – 26,0 млрд грн, у 2015 р. – 31,0 млрд грн та впродовж 2016–2020 рр. у середньому за рік – 34,0 млрд грн [10, с. 15].

Для забезпечення діяльності цієї державної установи є відповідний ресурсний потенціал. Наразі в Україні налічується 10,6 млн га сільськогосподарських угідь державної власності. На часі запровадження надійних механізмів щодо ефективного використання земель відумерлої спадщини (2 млн га) та невитребуваних паїв (1,5 млн га). Крім того, слід навести лад з орними землями, які роздроблені на 7 млн часток (паїв), у середньому площа яких становить 3 – 4 га, що множить труднощі для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва [4]. Згодом, після створення ринку сільгосподарських земель та із зняттям мораторію на їх обіг, буде надана можливість передавати в іпотеку приватні земельні ділянки сільськогосподарського призначення та право оренди на ці ділянки.



**Рис. 2. Схема кредитування сільського господарства Державним земельним банком**

Джерело: адаптовано автором на основі матеріалів [10, с. 16].



Враховуючи, що Державний земельний банк фактично створюється з «нуля», то для організації нормальної його роботи знадобиться як мінімум 1,5-2 роки. За оцінками експертів, для ефективної його діяльності та повномасштабного кредитування аграріїв статутний капітал банку має сягати мінімум 50 млн дол, а ще краще – 1,0 млрд грн [8]. В той же час у Держкомземі переконують, що працювати Державний земельний банк почне лише після підписання главою держави законопроекту «Про ринок землі» [8]. Фахівці не виключають можливість, що розгорнати повноцінну регіональну мережу цій установі й не доведеться. Для цього можуть бути використані відділення Ощадбанку або приміщення Держкомзему, оскільки стандартні вимоги до комерційних банків (захищений касовий вузол, сховище тощо) до установ Державного земельного банку, швидше за все, не застосовуватимуться, бо він не здійснюватиме операційно-касового обслуговування клієнтів [6].

Водночас, створення та ефективна діяльність Державного земельного банку як спеціалізованої установи для кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі й іншого майна пов'язані з низкою проблем, серед яких надмірна ризиковість його кредитної діяльності внаслідок високої частки у нього (понад 50 % відповідно до Закону України «Про банки і банківську діяльність») однотипних активів – кредитів під заставу землі, обмежених обсягів іпотечного кредитування на початковому етапі його діяльності в умовах відсутності достатньої інфраструктури ринку землі, додаткових обмежень діяльності спеціалізованих банків, зокрема щодо залучення вкладів фізичних осіб (не більше 5 % капіталу банків).

Зважаючи на це, доцільніше створити в Україні універсальний Державний земельний (іпотечний) банк. Його діяльність була б менш ризикованою, оскільки нівелюватиметься диференціацією діяльності у сфері АПК, а не лише іпотечним кредитуванням під заставу землі. Державний земельний банк як універсальна фінансова установа, працюватиме з усіма формами агропідприємств, використовуватиме різноманітні види застави за кредитами та забезпечить здешевлення вартості кредитних ресурсів для селян. Окрім того, банк має активно співпрацювати з комерційними банками України у частині рефінансування, надання та отримання гарантій, а також брати на себе частину ризиків, пов'язаних з кредитуванням аграріїв. Реальними джерелами фінансових ресурсів для функціонування такого банку можуть бути кошти Державного бюджету України, іпотечні облігації, кошти міжнародних фінансових інституцій та приватних інвесторів. При цьому, державна підтримка має складати 500 млн грн [14].

Враховуючи зарубіжний досвід, вважаємо доцільним створення в Україні розгалуженої інфраструктури іпотечного ринку, складовими елементами якої мають стати різноманітні фінансово-кредитні установи. Центральне місце у цій системі має посідати Державний земельний (іпотечний) банк. Крім цієї інституції,

доцільно також підтримувати функціонування недержавних іпотечних банків, у тому числі і на регіональному рівні, а також надати можливість здійснювати іпотечне кредитування і небанківським фінансово-кредитним установам, що, у свою чергу, сприятиме конкуренції на ринку іпотечних кредитів, збільшенню його ресурсів і зниженню відсоткових ставок.

Суттєвим доповненням до діяльності Державного земельного банку слід вважати створення мережі локальних кооперативних іпотечних банків. Такі банки могли б проводити політику диференційованого підходу до потенційних позичальників залежно від їх кредитної історії та результативності господарювання. Кооперативна форма утворення спеціалізованих земельних банків дозволяє значно розширити можливості застосування низьколіквідних (не тільки за критерієм низької якості, а й місцерозташування) сільськогосподарських земель як предмета застави, що у багатьох регіонах стримуватиме доступ в аграрний сектор іпотечних кредитів великих комерційних банків. Адже, у кооперативних банках існує можливість використання такого додаткового предмета застави іпотечного кредиту як кругова порука. Засновники такого банку – аграрні товаровиробники – можуть передбачати в його статуті чіткі вимоги щодо такого особливого виду застави, а також конкретних вимог щодо форм розрахунків, у випадку звернення стягнення на такий предмет застави, при невиконанні позичальником умов кредитного договору.

Формування системи кооперативних банків дозволить аграрним товаровиробникам ефективно функціонувати у складних, перш за все, у кризових умовах, максимально сконцентрувати аграрний капітал, оперативно управляти фінансовими потоками, враховувати регіональні особливості, сезонність та спеціалізацію сільськогосподарського виробництва. На наш погляд, без державної підтримки створення кооперативних банків може зайняти декілька десятиліть, що неприпустимо з огляду на сучасний стан аграрного сектора України. І причиною цього є не слабкість організаційно-правової форми кооперативного банку, а специфіка його неприбуткової природи, нинішня фінансова неспроможність сільськогосподарських товаровиробників створити статутний капітал банку та деяка природна недовіра до кооперування. Для відродження кооперативних банків в Україні необхідна підтримка держави у їх створенні з подальшим викупом членами кооперативу паїв держави впродовж тривалого терміну (скажімо, протягом 20 років) або навіть на безповоротних засадах, як це відбулося у багатьох країнах з перехідною економікою.

Забезпечення обігу землі неможливе без випуску і обігу земельних цінних паперів. На відміну від акцій і звичайних облігацій підприємств, ці цінні папери забезпечені нерухомістю і тому є привабливими для вкладення коштів. В Україні ще не сформовано довгострокового фінансового ринку. Іпотечні цінні папери є

складними фінансовими інструментами, тому не можна сподіватися на їхнє швидке масове сприйняття. Також, треба враховувати психологічний фактор – певну недовіру до фінансових продуктів, у тому числі й до такого продукту, як іпотечні облігації. В Україні іпотечне кредитування здійснювалось би значно активніше, якби було вирішено проблему використання земельних цінних паперів як на законодавчому рівні, так і в організаційному відношенні за безпосередньою активною участю держави. Поява на фондовому ринку іпотечних цінних паперів сприяла б підвищенню інтересу потенційних інвесторів до фінансування аграрної сфери та пожвавленню ринку цінних паперів.

### **Висновки та перспективи подальших досліджень**

Становлення системи іпотечного кредитування аграрного сектора економіки України потребує реалізації комплексу заходів нормативно-правового, організаційно-інституційного і фінансово-економічного характеру. Серед цих заходів ключовим є питання забезпечення ефективного функціонування Державного земельного банку, який створено як спеціалізовану установу для кредитування аграрних товаровиробників і регулювання операцій за іпотекою земель сільськогосподарського призначення. Для зменшення ризиковості кредитної діяльності такої установи доцільніше було б створити універсальний Державний земельний (іпотечний) банк, який, окрім регулювання процесів на ринку землі сільськогосподарського призначення, надавав би увесь спектр банківських послуг для вітчизняних аграрних формувань.

Поряд з цим, в Україні доцільно створити розгалужену інфраструктуру іпотечного ринку, складовими елементами якої мають стати різноманітні фінансово-кредитні установи. Особливе місце у системі іпотечного кредитування мають зайняти сільськогосподарські кооперативні банки, які, на жаль, поки що відсутні у вітчизняній кредитній системі.

Нові можливості для розвитку іпотечного кредитування відкриває запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Це дозволить розв'язати проблему формування ринку довгострокових кредитних ресурсів, переходу земельних ділянок до більш ефективних землевласників і землекористувачів, залучення довгострокових фінансових ресурсів для забезпечення оновлення та розвитку матеріально-технічної бази аграрних підприємств.

Подальші дослідження будуть спрямовані на удосконалення системи іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки, формування відповідної інфраструктури іпотечного кредитування, економічних механізмів регулювання іпотечних відносин між власниками земельних ділянок, землекористувачами та фінансово-кредитними установами.

## Література

1. Аналіз стану, тенденцій та чинників розвитку АПК України [Електронний ресурс] / Східноукраїнський аграрний форум // . – Режим доступу : <http://agroprom.gov.ua/doc/finansuvanna-biznesu/3/analiz-stanu-tendencii-rozvtuku-Bilochenko-A.pdf>.
2. Безуглий М. Д. Сучасний стан реформування аграрно-промислового комплексу України / М. Д. Безуглий, М. В. Присяжнюк // . – К .: Аграр. наука, 2012. – 48 с.
3. Дем'яненко М. Я. Фінансові проблеми формування та розвитку аграрного ринку / М. Я. Дем'яненко // Економіка АПК. – 2007. – № 5. – С. 4–13.
4. Державний земельний банк в Україні: перспективи діяльності [Електронний ресурс] / Дайджест аграрних новин. – Режим доступу : [http://farmer.co.ua/news/?id=&action=view&f\\_no=279](http://farmer.co.ua/news/?id=&action=view&f_no=279).
5. Дідківська Л. І. Потенційні ризики аграрної іпотеки / Л. І. Дідківська // Економіка АПК. – 2007. – № 3. – С. 53–57.
6. Земельний банк: велика надія чи велика афера? [Електронний ресурс] / Finance.ua. – Режим доступу : <http://news.finance.ua/ua/~2/0/all/2012/06/23/282195>.
7. Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України : монографія / М. Я. Дем'яненко, В. М. Алексійчук, О. Є. Гудзь, А. В. Сомик // . – К.: ННЦІАЕ, 2005. – 106 с.
8. Колесник І. А. Проблеми та перспективи розвитку аграрної іпотеки в Україні у контексті світового досвіду / І. А. Колесник // Європейські перспективи. – 2011. – №2, ч. 2. – С. 13–17.
9. Кредитувати під заставу паї зможе лише держава [Електронний ресурс] / Day.Kiev.ua. – Режим доступу : <http://www.day.kiev.ua/uk/article/ekonomika/kredituvati-pid-zastavu-payiv-zmozhe-lishe-derzhava>.
10. Лупенко Ю. О. Основні засади становлення та функціонування іпотечного кредитування аграрного сектора економіки [Електронний ресурс] / Ю. О. Лупенко // . – Режим доступу : <http://iae.faaaf.org.ua/images/iae/lupenko%20ipotagro%202012.pdf>.
11. Непочатенко О. О. Банківські механізми кредитування аграрних підприємств: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора екон. наук: спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / О. О. Непочатенко // . – К., 2009. – 20 с.
12. Про внесення змін до Закону України «Про банки і банківську діяльність» щодо державного земельного банку: закон України від 18.09.2012, № 5248-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5248-17>.
13. Прокопенко В. Ю. Регулююча роль держави в розвитку іпотечного кредитування землі / В. Ю. Прокопенко, М. Т. Юхно // Проблеми економіки. – 2010. – № 3. – С. 19–22.

14. Про наукове забезпечення розвитку іпотечного кредитування в аграрному секторі [Електронний ресурс] / Національна академія аграрних наук України. – Режим доступу : <http://www.uaan.gov.ua/content/pro-zasidannya-prezidiyi-nacionalnoyi-akademiyi-agrarnih-nauk-ukrayini-z-pitannya-pro>.

15. Рудницька О. В. Еволюція економічних механізмів кредитування аграрних підприємств за роки незалежності України [Електронний ресурс] / О. В. Рудницька // . – Режим доступу : [http://www.nbu.gov.ua/portal/chem\\_biol/nvnu/2010\\_154\\_3/10rov.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/chem_biol/nvnu/2010_154_3/10rov.pdf)].

16. Уряд створив Державний земельний банк [Електронний ресурс] / Прес-служба Державного агентства земельних ресурсів. – Режим доступу : [http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art\\_id=245380043](http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=245380043).

---

---