

---

---

# ІПОТЕКА ЗЕМЕЛЬ ТА ОРЕНДНІ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ

---

---

УДК 336.77:332.2

---

## ЕКОНОМІЧНА СУТНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ІПОТЕКИ НА ЗАСАДАХ РИНКУ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

---

---

*Другак В.М., доктор економічних наук, доцент, професор  
Державна екологічна академія післядипломної освіти та  
управління Мінприроди України*

*Поліщук В.Г., директор  
ТДВ «Страхова компанія «АСТА-СТРАХУВАННЯ»*

*Обґрунтовано економічну сутність земельної іпотеки і необхідність для її  
розвитку в Україні формування землекористування сільськогосподарських  
підприємств та іпотечного ринку права оренди землі.*

**Ключові слова:** *земельна іпотека, іпотечний ринок, оренда землі,  
сільськогосподарське землекористування.*

---

### **Постановка проблеми**

На нинішній час у переважній більшості країн світу законодавчо дозволено використовувати землю як кредитне забезпечення або заставу для одержання кредиту. Переваги землі як об'єкта застави пояснюються сталістю місця розташування об'єктів земельної власності, тенденцією безперервного підвищення вартості. При цьому фізично конкретну земельну ділянку як закладений об'єкт можна залишити у володінні й користуванні іпотекодавця. Світова практика свідчить, що жодна країна не зможе забезпечити стабільність свого суспільного та економічного розвитку, якщо в неї відсутня полі-

тика у галузі кредитного забезпечення використання й охорони земельних ресурсів, яка сприяє встановленню довірених відносин між громадянами країни, її кредитними інститутами та урядом.

Лауреат Нобелівської премії Фернандо де Сото в своїй книзі «Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире» [21] вказує на «мертвий капітал», замкнутий у нерухомості, який через ряд причин не використовується або який не можна використати для економіки. Благополуччя багатьох націй – і Україна не виняток – полягає в землі й нерухомості.

Світовий досвід показує, що розвиток ринкової економіки та становлення громадянського суспільства в будь-якій країні можливий за певних умов. До таких (у тому числі) обов'язкових і необхідних умов належать: 1) наявність національної системи гарантування прав власності (система Державного земельного кадастру, яка включає облік, оцінку землі та інших об'єктів нерухомості й систему державної реєстрації прав на нерухоме майно та обмежень); 2) наявність системи іпотечного кредитування під заставу земельної власності.

**Мета статті** – обґрунтувати економічну сутність земельної іпотеки і необхідність для її розвитку в Україні формування землекористування сільськогосподарських підприємств та іпотечного ринку права оренди землі.

### **Виклад основного матеріалу**

Іпотечні відносини мають багатовікову історію. Вони є невід'ємною складовою сучасних економічних систем. Поняття іпотеки прийшло в світову фінансово-економічну систему з Древньої Греції. Його ввів Солон у VI ст. до н. е., який запропонував для переведення особистої відповідальності в майнову ставити на граничній межі стовп із надписом про борги власника землі. Цей стовп називався іпотекою, що у перекладі (гр. «*hypothēke*») означає «підставка», «опора», «застава» [3; 11, с. 64; 18, с. 112]. Отже, таке тлумачення іпотеки стало першим кроком на шляху формування теоретичних основ системи іпотечного кредитування.

Проведений нами термінологічний аналіз визначення вітчизняними і зарубіжними вченими таких економічних категорій, як «іпотека», «іпотечний ринок», «іпотечний кредит», показав, що вони характеризуються відсутністю

єдності в їхньому розумінні. Це пояснюється складністю останніх та різноманітними підходами до їхнього дослідження.

Зокрема, П.М. Леоненко, Л.П. Чубук стверджують, що іпотека є «кредитом, одержаним під заставу нерухомості» [9, с. 125]. Російські вчені П.Ф. Лойко, Н.В. Сазонов під іпотекою розуміють «заставу нерухомого майна (землі, приміщень та ін.) для одержання позики (кредиту)» [13], яка полягає у наданні кредиту під заставу нерухомості.

У вітчизняних економічних словниках іпотекою визначається застава нерухомого майна для одержання в банку чи інших фінансово-кредитних установах довгострокової позики [6, 8] або ж «застава землі та іншого нерухомого майна (будинків, споруд тощо) для отримання грошової позики – так званого іпотечного кредиту» [3, с. 295]. Такий підхід має історичні корені. Адже іпотечні зобов'язаннями були першими засобами, які гарантували виконання кредитних зобов'язань.

Відповідно до Закону України «Про іпотеку» іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні й користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом [7].

Однак із розвитком іпотечних відносин у світовій практиці господарюючі суб'єкти почали використовувати нерухоме майно і для забезпечення інших зобов'язань. Так, відповідно до згаданого Закону ними можуть бути: зобов'язання боржника за договорами

позики, кредиту, купівлі-продажу, лізингу, а також з інших підстав [7]. Виходячи з наведеного, зазначимо, що право заставодержателя на задоволення своїх вимог у разі невиконання зобов'язань заставодавця за рахунок реалізації заставленого майна дають й інші види забезпечення, зокрема рухомим майном. Тобто забезпечення повернення кредиту не є характерною рисою виключно іпотеки, яка характеризує тільки особливість забезпечення – землю та інше нерухоме майно.

З огляду на чітке законодавче визначення зобов'язання як зобов'язання боржника за договорами позики, кредиту, купівлі-продажу, лізингу, а також зобов'язання, що виникає з інших підстав, виконання якого забезпечене нерухомим майном, обґрунтованим видається нам тлумачення групою вітчизняних учених категорії «іпотека» як «різновиду застави нерухомого майна – землі тощо з метою одержання позики» [6, с. 88], або ж «передача в заставу землі та іншого нерухомого майна з метою одержання кредитної позички, так званого іпотечного кредиту або кредиту під заставну» [22, с. 269].

Світова практика свідчить також про те, що в процесі реалізації іпотечних відносин використовуються дві форми забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном – на основі заставних і на основі актів запровадження довірчої власності [19, с. 46–67]. *Перша форма іпотеки* передбачає передачу іпотекодавцем іпотекодержувачу заставної. Згідно з цією формою іпотеки іпотекодавець залишається власником заставленого майна і має право на користування ним та одержання доходів із цього майна. *Друга форма іпотеки* передбачає передачу іпотекодавцем іпотекодержателю

титулу власності на заставлене майно або прав на володіння цим майном довірчій особі до моменту погашення боргу. Таким чином, при іпотечних відносинах нерухомість необов'язково може залишатися у «володінні та користуванні» боржника.

Щодо трактування досліджуваної категорії в законодавстві зарубіжних країн, то різниця між ними ґрунтується на видах майна, віднесених до нерухомого. Зокрема, законодавство Великої Британії визначає іпотечну заставу як надання землі, нерухомого та рухомого майна, майнових прав для забезпечення грошових зобов'язань. Іпотечною заставою також вважається обтяження будь-якого інтересу в рухомому і нерухомому майні та угода на створення такого обтяження для забезпечення грошових зобов'язань або зобов'язань, що підлягають грошовій оцінці.

В англо-американському праві термін іпотека (*mortgage*) спочатку використовувався для позначення застави (*gage*) мертвого активу (*mort*), тобто земельної ділянки або нерухомості. Згодом цей термін набув ширшого значення, оскільки почав вживатися не лише стосовно нерухомого майна, але й окремих видів рухомого, у тому числі цінних паперів та інших боргових зобов'язань і майнових прав.

У Німеччині, наприклад, цивільне законодавство визначає іпотеку як право застави. Згідно з ним іпотечному кредиторі надається право забезпечення своїх вимог за зобов'язаннями шляхом використання обтяженої земельної ділянки чи майна через їхній продаж або встановлення примусового управління.

У праві Швейцарії іпотекою вважається таке майнове забезпечення зобов'язання, яке виникає на основі до-

говору чи закону за умови внесення запису до реєстру нерухомості [14].

Отже, законодавство зарубіжних країн тлумачить термін іпотеки значно ширше, ніж законодавство України, й охоплює ширший спектр економічних відносин порівняно з нашою державою. Проте вітчизняні дослідники [8, с. 3, 17, с. 13] і чинне законодавство України розглядають іпотеку як вид забезпечення зобов'язання, при якому предметом застави є нерухоме майно, зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено Законом «Про іпотеку», або право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчувувати об'єкт нерухомого майна [7].

Як уже зазначалося позики й кредити були першими зобов'язаннями, виконання яких забезпечувалось іпотекою. Аналіз праць [4, 5, 15] дає змогу виділити такі головні особливості іпотечного кредиту, як основної форми зобов'язання під заставу права оренди землі, що зумовлені його специфікою:

По-перше, іпотечний кредит – це кредит під чітко визначену заставу, предметом якої є земельна власність – ділянка землі як основний об'єкт нерухомого майна. Предметом іпотеки відповідно до статті 5 Закону України «Про іпотеку» може бути і право оренди чи користування нерухомим майном, яке для цілей вказаного Закону вважається нерухомим майном. Цим Законом нерухомим визначено майно, до якого відносять земельні ділянки та об'єкти, розташовані на земельній ділянці й невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення і зміни їхнього призначення, а також повітряні та морські судна,

судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти [7].

Разом із тим іпотека права оренди земель сільськогосподарського призначення має свої особливості. Так, земельний фонд України, за даними Державного агентства земельних ресурсів України (форма № 6-зем), станом на 01.01.2013 року становив 60,4 млн га, із них 28,9 млн га (47,8 %) знаходилися в державній власності, 31,4 млн га (52,2 %) – у власності громадян і 0,06 млн га – в користуванні юридичних осіб. Із загальної площі земель приватної власності громадян 13,6 млн га (44,1 %) використовуються для ведення сільськогосподарського виробництва селянами самостійно та 15,9 млн га (51,1 %) – сільськогосподарськими підприємствами на правах оренди. Сільськогосподарські підприємства тільки 19,6 тис. га земель використовують на праві власності. Отже, просторовою основою для сільськогосподарського виробництва є земельні ділянки, що перебувають у приватній власності громадян. Понад 99 % землекористування сільськогосподарських товаровиробників сформоване на правах оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) (табл.).

Таким чином, землекористування недержавних сільськогосподарських підприємств на нинішньому етапі сформоване здебільшого на правах оренди і характеризується правовою неоднорідністю земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Велика строкатість правового режиму землекористування зумовлює вироблення нових методологічних підходів до формування землекористування сільськогосподарських підприємств шляхом здійснення землеустрою. Це пов'язано з тим, що земельні ділянки зі складу земель сільськогосподарських підпри-

ємств, фермерських господарств можуть бути предметом іпотеки в основному для довгострокових цілей розвитку сільськогосподарського виробництва (проведення меліоративних і ґрунтозахисних робіт, реалізація інвестиційних проектів, купівля сільськогос-

подарської техніки та ін.), а також для розвитку соціальної сфери, сільськогосподарської інфраструктури й облаштуваності території на умовах довгострокової (не менше 10 років) оренди як цілісна нерухомість.

**Розподіл земель сільськогосподарського призначення на території України станом на 01.01.2013 року\***

№ п.п.	Показники	Площа	
		тис. га	%
1.	Власність громадян – усього, з них:	31 149,3	89,3
1.1.	земельні ділянки власників земельних часток (паїв)	26 297,6	83,8
1.2.	фермерські господарства	268,4	0,8
1.3.	індивідуальне житлове будівництво	1502,1	4,7
1.4.	підприємницька несільськогосподарська діяльність	8,5	–
2.	Власність юридичних осіб на землях сільськогосподарського призначення – всього, з них:	24,0	0,1
2.1.	сільськогосподарські кооперативи	1,0	–
2.2.	сільськогосподарські товариства	14,0	–
2.3.	інші недержавні сільськогосподарські підприємства (приватно-орендні підприємства)	6,5	–
2.4.	інші підсобні сільські господарства	2,5	–
	Разом у приватній власності	31 173,3	100,0

\* За даними Державного агентства земельних ресурсів України (форма № 6-зем).

По друге, більшість іпотечних позик має цільове призначення і спрямовується на фінансування придбання, будівництва, модернізації, переобладнання житлових і виробничих споруд, а також освоєння та купівлі землі. Проте практика зарубіжних країн свідчить про те, що кредити під заставу нерухомого майна видаються й на фінансування поточних потреб суб'єктів господарювання. Це особливо притаманно початковому етапу розвитку іпотечних відносин, коли через відсутність ліквідної рухомої застави, нестійкого фінансового стану застava нерухомого майна – єдиний шлях одержання короткотермінових кредитів на фінансування поточної діяльності підприємства, передусім сільськогосподарського товаровиробника, зокрема, в Україні.

По-третє, розмір іпотечного кредиту є набагато більшим, а можливий термін кредитування значно тривалішим порівняно з іншими видами банківського кредиту. Як відомо, нерухоме майно – це товар, який дорого коштує, що дає змогу залучити кредити у розмірі 50–80 % його заставної вартості. Забезпечення зобов'язань перед кредиторами у вигляді ліквідної нерухомості вважається високо надійною заставою, оскільки іпотека суттєво полегшує контроль за об'єктами застави й зменшує ризик її втрати, тим самим створюючи передумови для одержання кредиту на тривалий строк.

По-четверте, для іпотечних кредитів характерна специфіка ризиків. Для кредитів, забезпечених нерухомим майном, є менший ризик нецільового використання кредитів і втрати заста-

ви. Адже нерухоме майно як вид забезпечення виконання зобов'язань за кредитною угодою, з одного боку, значно полегшує кредиторів контроль за збереженням об'єктів застави, які не піддаються територіальному переміщенню.

Вищий рівень надійності забезпечується також диверсифікацією ризиків на вторинному ринку заставних шляхом перекадення ризику кредитора на інвесторів та гарантів (державу). Саме тому іпотека є основою для одержання довгострокових кредитів, термін яких у зарубіжних країнах становить від 5 до 30 років.

З другого боку, нерухомість, особливо земля, не належить до високоліквідних активів, що утруднює можливість її швидкої реалізації в разі непогашення кредиту і збільшує для кредитора ризик ліквідності. Крім того юридичні процедури реалізації права кредитора на задоволення зобов'язань позичальника за рахунок реалізації заставленого нерухомого майна набагато складніші й триваліші, ніж юридичні процедури реалізації рухомого майна.

Так, у Франції в середньому потрібно чотири роки для того, щоб кредитор зміг повернути свої кошти [2, с. 49]. Досвід Німеччини також показує, що процедура продажу нерухомості, зокрема землі, може тривати дуже довго. Спочатку необхідно оцінити земельну ділянку, щоб встановити її реальну вартість, що, як правило, триває від трьох до дев'яти місяців. Після цього боржник (без згоди кредитора) може подати заяву про припинення процедури продажу на строк не більше шести місяців, якщо існує ймовірність того, що шляхом припинення процедури можна буде уникнути продажу з публічних торгів та якщо припинення

процедури відповідає справедливості відповідно до особистого й економічного стану боржника, а також до виду боргу. Такий строк може надаватися неодноразово [1, с. 136].

Іпотечним довгостроковим кредитам притаманна специфіка відсоткового ризику й ризику повернення кредиту, розмір яких значно більший від ризиків за короткостроковими кредитами. Це пов'язано зі складністю прогнозування на тривалу перспективу ситуації на фінансовому ринку та кредитоспроможності позичальника.

До недоліків земельно-іпотечного кредитування належить підвищений ризик ліквідності, який містить земля, що є товаром, який дорого коштує й реалізація якого у разі невиконання зобов'язань іпотекодавцем може бути ускладнена відсутністю платоспроможних покупців. Для довгострокового земельно-іпотечного кредиту характерний високий кредитний ризик, що полягає в можливості недоодержання запланованих кредитором прибутків і неповернення суми основного боргу через непрогнозованість на довгострокову перспективу погодних умов, динаміки відсоткової ставки, інфляції, зміни фінансового стану позичальника тощо. Виконання операцій із земельно-іпотечного кредитування потребує також від кредиторів проведення великої аналітичної роботи, наявності висококваліфікованих фахівців та спеціалізованого відділу земельно-іпотечних кредитів. Усе це в сукупності збільшує витрати кредитора й робить земельно-іпотечне кредитування не універсальною операцією, а спеціалізованою, здійснення якої доступне не всім фінансово-кредитним установам.

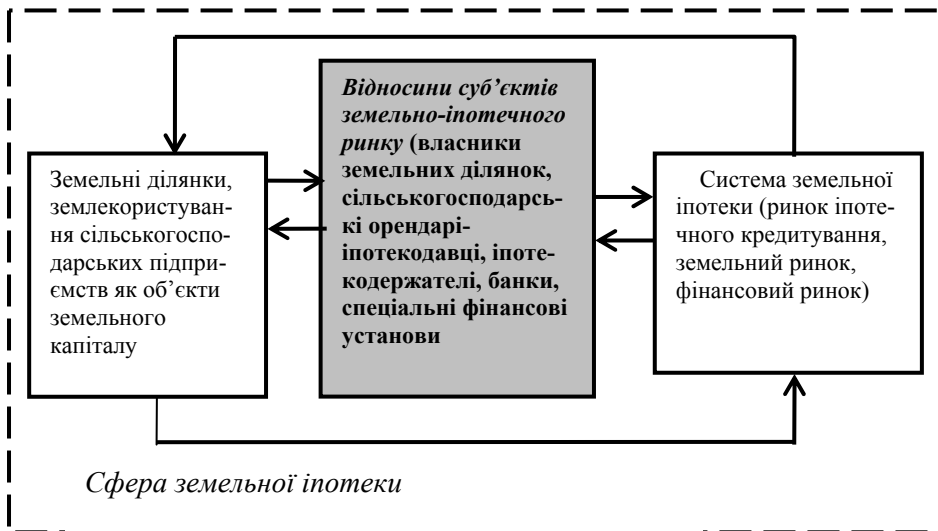
Враховуючи особливості земельно-іпотечного кредиту, під ним розуміється вартість у грошовій формі, що

передається кредитором позичальнику на умовах платності, цільового використання, строковості, поверненості та забезпечення правом оренди землі чи іншого майна, яке тісно пов'язане з її використанням, визначеним чинним законодавством.

Отже, економічна сутність земельної іпотеки полягає в ефективній організації відносин, що здійснюються на конкретній території із залученням земельного фактора на відповідних правах власності на землю, в різних масштабах і з різним функціональним змістом у процес економічних відно-

син суб'єктів земельно-іпотечного ринку (рис.).

Їхній рівень визначається ступенем розвитку економічних та правових відносин у країні, станом земельного фактора (наявність стабільного землекористування сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств) і характером земельних відносин. Блок відносин суб'єктів земельно-іпотечного ринку є новим в економіці у зв'язку з роздержавленням та приватизацією земель і розвитком ринкових земельних відносин.



**Рис. Логіко-смысловая модель поняття економічної сутності земельної іпотеки**

З особливостей економічного змісту земельної іпотеки впливає закономірність взаємозв'язку земельно-іпотечних та земельних відносин, розмірів сільськогосподарського виробництва й земельної території. Теоретична основа такого взаємозв'язку – це положення про необхідність відповідності трьох факторів виробництва – відносин, землі та капіталу. Вказані фактори

повинні знаходитися у відомій рівновазі.

Розуміння глибинної суті земельної іпотеки потребує дослідження її функціонально-рольового аспекту, що дає змогу сформулювати цілісну картину функціонування, призначення й ролі земельно-іпотечного механізму в розвитку суспільства. Функції кредиту виражають його специфіку як цілісно-

го процесу та у кінцевому підсумку відрізняють земельну іпотеку з поміж інших економічних категорій. Якщо функції є безпосереднім проявом суті земельної іпотеки, то через роль розкриваються результати її використання на основі виконуваних функцій. Розуміння взаємозв'язку й логічної підпорядкованості цих термінів важливе для подальшого дослідження.

Вивчення економічної сутності земельної іпотеки потребує уточнення економічної сутності категорії «земельно-іпотечний ринок» як важливої складової інфраструктури ринку земель. Теоретичні дослідження вітчизняних і зарубіжних учених характеризуються різноманітними підходами щодо визначення поняття «іпотечний ринок».

В економічній енциклопедії іпотечний ринок тлумачиться як ринок іпотечних позичкових капіталів, на якому відбуваються купівля-продаж іпотечних облігацій, що випускаються торгово-промисловими компаніями й використовуються для надання кредиту під заставу нерухомості [3, с. 295]. Американські дослідники Д.С. Кідуелл, Р.Л. Петерсон, Д.У. Блекуелл розглядають поняття «іпотечний ринок» як окремий сегмент ринку довгострокових капіталів [10, с. 256]. Російський учений А.М. Ужегов трактує іпотечний ринок як «ринок іпотечних кредитів, наданих банками та іншими закладами домашнім господарствам із метою придбання житла під заставу цього (або іншого житла) і фінансових активів, розміщених на ринку для залучення ресурсів на цілі іпотечного кредитування». Автор вважає, що «іпотечний ринок формується іпотечним сегментом фондового ринку й сегментом ринку банківських послуг щодо надання та обслуговування іпотечних креди-

тів» [20, с. 11]. Таке визначення характеризує ринок іпотечних житлових кредитів, а не земельно-іпотечний ринок зокрема. Крім того, тлумачення іпотечного ринку вищенаведеними науковцями не враховує можливості мобілізації фінансових ресурсів на первинному ринку та дворівневу структуру його: первинного і вторинного.

Таким чином, проведені дослідження дають змогу розглядати земельно-іпотечний ринок як цілісну самовідтворну підсистему фінансового та земельного ринків, діючих із метою рефінансування й сприяння виконання зобов'язань, забезпечених земельною власністю на правах оренди, на основі взаємодії інтересів кредиторів, боржників, інвесторів, фінансових посередників і держави.

### **Висновки**

Економічна сутність земельної іпотеки полягає в ефективній організації відносин, які здійснюються на конкретній території із залученням земельних ресурсів на відповідних правах власності на землю, в різних масштабах і з різним функціональним змістом у процес економічних відносин суб'єктів земельно-іпотечного ринку. Їхній рівень визначається ступенем розвитку економічних та правових відносин у країні, станом земельного фактора (наявність стабільного землекористування сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств, сформованих на правах оренди землі) й характером земельних відносин. Блок економічних, правових та екологічних відносин суб'єктів земельно-іпотечного ринку є новим в економіці у зв'язку з роздержавленням і приватизацією земель та розвитком ринкових земельних відносин.



**Список літератури**

1. *Дем'яненко С.І.* Досвід Німеччини у кредитуванні під заставу сільськогосподарської землі / С.І. Дем'яненко // Економіка АПК. – 2002. – № 10. – С. 134–138.

2. *Дестресс М.* Іпотека и ипотечный кредит / М. Дестресс // Деньги и кредит. – 1995. – № 8. – С. 48 – 51.

3. Економічний енциклопедичний словник : у 2 т. – Т.1 [С.В. Мочерний, Я.С. Ларіна, О.А. Устинко, С.І. Юрій] / за ред. С.В. Мочерного. – Львів : Світ, 2005. – 616 с.

4. *Евтух А.Т.* Доходная ипотека / А.Т. Евтух. – Луцк : Волин. обл. тип., 2000. – 208 с.

5. *Евтух А.Т.* Іпотека: теория и практика / А.Т. Евтух. – Луцк : Медиа, 1999. – 468 с.

6. *Загородній А.Г.* Фінансовий словник. – 4-те вид. випр. та допов. / А.Г. Загородній, Г.Л. Вознюк, Т.С. Смовженко. – К.: Знання, КОО, 2002. – 566 с.

7. Закон України «Про іпотеку»: прийнятий 5 червня 2003 року № 898-IV // Землевпоряд. вісн. – 2003. – № 3. – С. 56–72.

8. Іпотека: учебно-практическое пособие / Под. ред. В.З. Черняка. – М.: Изд-во РДЛ, 2003. – 272 с.

9. Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи: міжнар. наук.-практ. конф. «Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи» (Київ, 17 груд. 2002 р.) / за заг. ред. В.І. Кравченка, К.В. Паливоди. – К.: Міжнар. інт фінансів, 2003. – 144 с.

10. *Кидуэлл Д.С.* Финансовые институты, рынки и деньги / Д.С. Кидуэлл, Р.Л. Петерсон, Д.У. Блэкуэлл. – СПб.: Питер, 2000. – 752 с.

11. *Красникова О.М.* З історії становлення і функціонування земельних банків в Україні (1861–1918 рр.) / О.М. Красникова // Укр. іст. журн. – 1999. – № 6. – С. 64–69.

12. *Кручок С.І.* Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні / С.І. Кручок. – К.: Урожай, 2003. – 208 с.

13. *Лойко П.Ф.* О некоторых особенностях инфраструктуры и информационного обеспечения ипотечного кредитования под залог земли и ее улучшений. Земельно-ипотечное кредитование в России: состояние, проблемы, перспективы / П.Ф. Лойко, Н.В. Сазонов. – М. 2007. С. 30–54.

14. *Паливода К.В.* Іпотечний ринок житла в Україні: Дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук / К.В. Паливода. – К., 2004.

15. *Рябченко Л.* Ипотечное кредитование: проблемы и перспективы / Л. Рябченко // Деньги и кредит. – 1997. – № 3. – С. 53–55.

16. Словник-довідник фінансиста АПК / за ред. П.Т. Саблука, М.Я. Дем'яненка. – К.: ІАЕ, 1997. – 234 с.

17. *Смирнов В.В.* Менеджер по ипотечным операциям / В.В. Смирнов. – М.: Аудитор, 2000. – 120 с.

18. *Смолянников А.* Іпотека: теория сквозь призму законотворчества / А. Смолянников. // Вопр. економіки. – 1997. – № 7. – С. 112–123.

19. *Стейнметц Т.* Ипотечное кредитование / Пер. с англ. И.М. Булдаковой / Т. Стейнметц, Ф. Уитт. – Екатеринбург: Сфера, 1997. – 208 с.

20. *Ужегов А.Н.* Квартира в кредит: ипотечная сделка / А.Н. Ужегов. – СПб: Питер, 2001. – 288 с.

21. *Фернандо де Сото.* Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире / пер. с англ. 2000. by Hernando d Soto. All rights reserved / Фернандо де Сото. – М.: Олимп-Бизнес, 2004. – 272 с.

22. Энциклопедический словарь бизнесмена: менеджмент, маркетинг, информатика / под ред. М.И. Милованова. – К.: Техника, 1993. – 270 с.

\*\*\*

*Обоснованы экономическая сущность земельной ипотеки и необходимость для ее развития в Украине формирования землепользования сельскохозяйственных предприятий и ипотечного рынка права аренды земли.*

**Ключевые слова:** земельная ипотека, ипотечный рынок, аренда земли, сельскохозяйственное землепользование.

\*\*\*

*The economic nature of the land mortgage and the need for its development in Ukraine the formation of farm land and the mortgage market right to lease the land.*

**Keywords:** land mortgage, mortgage market, lease of land, agricultural land use.