РОЗВИТОК ТА РЕГУЛЮВАННЯ ІНСТИТУТУ
ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯDEVELOPMENT AND REGULATION
OF THE INSTITUTE LAND MORTGAGE LENDING

У статті проведено розроблення й обґрунтування теоретико-методологічних засад розвитку та регулювання інституту земельно-іпотечного кредитування в Україні. Уточнено поняття системи земельно-іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки як сукупності фінансових відносин щодо формування первинного й вторинного ринків земельно-іпотечних кредитів та їх взаємини із земельним ринком, ринками страхування й іпотечних цінних паперів, що виникають за активної взаємодії аграрних товаровиробників та суб'єктів, які діють у сфері іпотечних послуг, з використанням різних фінансово-інвестиційних механізмів. Розроблено модель організаційно-фінансового механізму державного регулювання інституту земельно-іпотечного кредитування. Однією з основних переваг моделі є комплексний характер формування головних напрямів її регулювання, який забезпечує необхідний баланс реалізації всіх функцій системи й дає змогу наблизити межі її функціонування до оптимальних.

Ключові слова: земельні ресурси, іпотека, інституційне середовище, кредитування, аграрне виробництво, розвиток, регулювання.

В статті проведено розробку та обґрунтування теоретико-методологічних

основ розвитку й регулювання інституту земельно-іпотечного кредитування в Україні. Уточнено поняття системи земельно-іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки як сукупності фінансових відносин, що стосуються формування первинного й вторинного ринків земельно-іпотечних кредитів та їх взаємодії з земельним ринком, ринками страхування й іпотечних цінних паперів, які виникають при активній взаємодії аграрних товаровиробників та суб'єктів, які діють у сфері іпотечних послуг, з використанням різних фінансово-інвестиційних механізмів. Розроблено модель організаційно-фінансового механізму державного регулювання інституту земельно-іпотечного кредитування. Одним з основних переваг моделі є комплексний характер формування головних напрямів її регулювання, який забезпечує необхідний баланс реалізації всіх функцій системи й дає змогу наблизити межі її функціонування до оптимальних.

Ключевые слова: земельные ресурсы, ипотека, институциональная среда, кредитование, аграрное производство, развитие, регулирование.

УДК 631.162:338.434

<https://doi.org/10.32843/infrastructure41-8>

Зоря О.П.

д.е.н., доцент,
доцент кафедри фінансів і кредиту
Полтавська державна аграрна академія

Zoria Oleksii

Poltava State Agrarian Academy

The article elaborates and substantiates the theoretical and methodological principles of development and regulation of the Institute of Land Mortgage Lending in Ukraine. The concept of the system of land-mortgage lending in the agrarian sector of economy as a set of financial relations concerning the formation of primary and secondary markets of land-mortgage loans and their relationship with the land market, markets of insurance and mortgage securities arising during active interaction mortgage services using different financial and investment mechanisms. In the macroeconomic context, the mechanism of attracting financial resources to the land-mortgage lending system ensures the development of agricultural entities and facilitates expanded reproduction in the agricultural sector, thereby creating added value. A model of organizational and financial mechanism of state regulation of the Institute of Land Mortgage Lending has been developed. One of the main advantages of the model is the complex nature of the formation of the main directions of its regulation, which provides the necessary balance of implementation of all functions of the system and allows you to approximate the limits of its functioning to the optimum. The criterion of effectiveness of state regulation of the system of land-mortgage lending is a multiplier effect obtained not only in this field, but also in the agrarian sector as a whole, as well as in other branches of the national economy. The essence of the investment multiplier is that the initial investment creates a tendency to increase the total income in all the connected branches of the agricultural sector by an amount that exceeds the initial investment. The practical significance of the study lies in the fact that its scientific-theoretical results, practical proposals, conclusions and generalizations form the scientific basis for the development of directions of state regulation of the credit system in agricultural production. The implementation of the proposed measures will help to increase the efficiency of agricultural production and ensure the process of sustainable development of the agricultural sector of the economy.

Key words: land resources, mortgage, institutional environment, credit, agrarian production, development, regulation.

Постановка проблеми. Аграрний сектор є досить специфічним, щоби в умовах ринкової економіки самостійно забезпечити механізми функціонування особливих інститутів підтримки аграрних товаровиробників та сільського населення. Позитивний результат економічного регулювання досягається в разі раціонального поєднання державного регулювання економіки й саморегулювання товаровиробників. Державна підтримка внаслідок існування непереборних особливостей аграрного сектору, що не дають йому змогу конкурувати з іншими сферами національного господарства й загалом забезпечити продовольчу безпеку країни, є невід'ємним механізмом функціонування аграрного сектору на сучасному етапі

розвитку економіки країни, що підтверджується досвідом розвинених країн світу, де активна політика аграрного протекціонізму та всебічна підтримка суб'єктів аграрного виробництва розглядається як пріоритетна та стратегічна.

Сутність, якість та темпи аграрної реформи перебувають у прямій залежності від удосконалення відносин власності на землю. Реформування цих відносин, на нашу думку, є однією з найскладніших проблем сьогодення, оскільки вирішення земельного питання в Україні має багатовікову історію. Саме тому наслідки проведеної в Україні земельної реформи, внаслідок якої реальні товаровиробники фактично позбавлені прав власності на основний засіб сільськогосподарського

виробництва, потребують глибокого наукового аналізу. Лише на основі такого аналізу можуть бути розроблені рекомендації щодо формування ефективної державної політики у сфері земельних відносин та окреслені шляхи вдосконалення інституту приватної власності на землю сільськогосподарського призначення. Досвід країн із розвиненою економікою підтверджує, що розвиток інституту приватної власності на землю дає змогу істотно підвищити ефективність функціонування галузі, досягнувши значного соціального та політичного ефекту. Крім того, право власності на землю є одним із найважливіших та невід'ємних елементів захисту системи громадянських прав, державних гарантій підприємницької та інвестиційної діяльності, а економічна свобода – це фундамент і складова частина свобод громадянського суспільства.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретико-методологічні та прикладні аспекти формування й розвитку інституту земельно-іпотечного кредитування досліджувались і висвітлювались у роботах багатьох вітчизняних учених. Значний внесок у розгляд цього питання зробили Ю. Алескерова [1], В. Аранчій [2], О. Гудзь [3], М. Дем'яненко [4], Г. Калетнік [6], Ю. Лупенко [5], Г. Мазнєв [7], О. Малій [8], М. Малік [5], О. Непочатенко [9], В. Поліщук [10], Р. Ступень [11], О. Шкуратов [12], О. Шпикуляк [5] та інші науковці. Незважаючи на значну кількість досліджень з цієї проблеми, багато теоретичних та методичних питань, пов'язаних із регулюванням розвитку земельно-іпотечного кредитування в умовах сучасних інституційних трансформацій в Україні, залишаються не до кінця розробленими й обґрунтованими, що обумовило необхідність нашого дослідження.

Постановка завдання. Мета статті полягає в розробленні та обґрунтуванні теоретико-методологічних засад розвитку та регулювання інституту земельно-іпотечного кредитування в Україні. Відповідно до цього завданнями статті є:

- обґрунтування поняття та особливостей земельно-іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки держави;
- визначення умов розвитку інституту земельно-іпотечного кредитування;
- розроблення моделі організаційно-фінансового механізму державної підтримки інституту земельно-іпотечного кредитування.

Виклад основного матеріалу дослідження. Сучасний етап трансформації економічних відносин передбачає підвищення ефективності використання земельних ресурсів держави, перегляду поглядів про роль і місце землі як найважливішого елементу національного багатства, об'єкта господарювання й об'єкта економічних, зокрема кредитних, відносин в умовах ринку.

Основна особливість земельно-іпотечного кредиту, яка відрізняє його від інших видів іпотечного кредиту, полягає в предметі застави. Заставний потенціал для досягнення цілей іпотеки переважно складають земельні ділянки сільськогосподарського призначення з особливим правовим режимом використання та охорони, властивим цій категорії земель. Земля під час її розгляду як товару й позичкового забезпечення (застави) має низку особливостей. По-перше, це унікальний природний фактор виробництва, який неможливо відтворити й замінити іншим фактором виробництва. По-друге, об'єктом оцінювання є не просто земля, а вартість певного пакету прав, який визначається кількісно підприємницьким доходом, який здатний принести земельна ділянка, будучи залученою в економічний процес. По-третє, в ринкових умовах земля є капіталом, тобто має здатність створювати додаткову вартість, навіть не перебуваючи в обігу.

Інститут земельної іпотеки має бути максимально ефективним, тобто сприяти зменшенню шкоди, яка завдається кожному учаснику системи у зв'язку з його залученням до неї. Тут іпотека виконує такі два основні завдання:

– сприяє збільшенню темпів економічного зростання за рахунок залучення в аграрне виробництво грошових інвестицій, податкових надходжень від діяльності економічних одиниць у бюджет і дії інвестиційного мультиплікатора (кількісне оцінювання цього ефекту є можливим за дослідження мультиплікаційного механізму інвестицій в аграрний сектор та операцій на земельному ринку);

– позитивно впливає на створення більш ефективної структури прав власності, адже для збереження соціальної стабільності в суспільстві держава змушена підтримувати іпотеку, сприяючи більш справедливому розподілу прав.

Розглядаючи земельно-іпотечне кредитування суб'єктів аграрного виробництва як систему, ми уточнили поняття системи земельно-іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки як сукупності фінансових відносин щодо формування первинного й вторинного ринків земельно-іпотечних кредитів та їх взаємини із земельним ринком, ринками страхування та іпотечних цінних паперів, що виникають за активної взаємодії аграрних товаровиробників та суб'єктів, які діють у сфері іпотечних послуг, з використанням різних фінансово-інвестиційних механізмів. У макроекономічному контексті механізм залучення фінансових ресурсів у систему земельно-іпотечного кредитування забезпечує розвиток суб'єктів аграрного виробництва й сприяє розширеному відтворенню в аграрному секторі, створюючи додану вартість, яка згодом перерозподіляється безпосередньо в банківський сектор, але здебільшого в сегмент

публічних та індивідуальних фінансів, агрегованих інституційними інвесторами (венчурними фондами, страховими компаніями, пенсійними фондами тощо), перерозподілених прямо чи побічно в банківську систему.

Основні умови та напрями розвитку системи земельно-іпотечного кредитування в Україні наведені на рис. 1.

Під державним регулюванням системи земельно-іпотечного кредитування розуміється організаційно-економічний та правовий вплив держави на порядок формування та функціонування інституційних форм кредитної підтримки аграрних товаровиробників, що забезпечує зворотні джерела фінансування процесів виробництва сільськогосподарської продукції та відтворення суспільних благ. Державне регулювання системи земельно-іпотечного кредитування – це складний процес, спрямований на створення умов для практичної реалізації її істотних функцій, а саме забезпечення стійкості системи. Для вирішення зазначених завдань нами розроблена модель фінансового механізму державного регулювання системи земельно-іпотечного кредитування (рис. 2).

В рамках наведеної моделі земельно-іпотечне кредитування може підтримуватися державою в таких формах:

- надання за рахунок бюджету субсидій на відшкодування частини коштів, використаних на сплату відсотків за земельно-іпотечними кредитами, отриманими на термін від 3 до 15 років на розвиток аграрного виробництва, зокрема, на придбання у власність земельних ділянок;
- викуп земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на які звернено стягнення за іпотечними кредитами і які не були реалізовані на публічних торгах;

- створення умов для більш швидкого оформлення земельних ділянок у власність шляхом надання за рахунок коштів державного чи місцевих бюджетів субсидій для компенсації витрат (або їх частини), на проведення землепорядних, кадастрових та інших робіт із формування земельних ділянок;

- надання суб'єктам аграрного виробництва безвідсоткової розстрочки у разі викупу земельних ділянок зі складу земель державної власності;

- надання кредитним організаціям, які здійснюють іпотечні операції, певних преференцій у формі зниження податків або повного звільнення від них на доходи, отримані від операцій цього виду;

- надання банкам бюджетних субсидій і позик для вжиття заходів, пов'язаних з відчуженням та реалізацією земельних ділянок, на які звернено стягнення у зв'язку з невиконанням позичальником зобов'язань по іпотечних кредитах, викуплених у кредитних організацій тощо;

- надання державних гарантій по запозиченнях емітента іпотечних цінних паперів задля мобілізації ресурсів для рефінансування земельно-іпотечних кредитів;

- участь держави у формі державних інвестицій у створенні інфраструктури, яка забезпечує ефективну взаємодію всіх учасників системи земельно-іпотечного кредитування;

- формування фондів фінансової підтримки земельної іпотеки шляхом виділення коштів у вигляді дотацій, субсидій, бюджетних кредитів та позик;

- розроблення регіональних програм розвитку земельно-іпотечного кредитування.

Висновки з проведеного дослідження. Таким чином, однією з основних переваг розробленої моделі організаційно-фінансового механізму державного регулювання інституту земельно-іпотечного

Рис. 1. Умови розвитку інституту земельно-іпотечного кредитування

Джерело: систематизовано автором

Рис. 2. Модель організаційно-фінансового механізму державної підтримки інституту земельно-іпотечного кредитування

Джерело: систематизовано автором

кредитування є комплексний характер формування основних напрямів її регулювання, який забезпечує необхідний баланс реалізації всіх функцій системи й дає змогу наблизити межі її функціонування до оптимальних. Форми й механізми регулювання істотно змінюються залежно від завдань, які вирішуються в рамках кожного напрямку. Критерієм ефективності державного регулювання системи земельно-іпотечного кредитування є сукупний (мультиплікативний) ефект, одержуваний не тільки в цій галузі, але й в аграрному секторі загалом, а також в інших галузях національного господарства. Сутність мультиплікатора інвестування полягає в тому, що первинне вкладення капіталу створює тенденцію до збільшення загального доходу в усіх сполучених галузях аграрного сектору на суму, яка перевищує початкові інвестиції.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Алескерова Ю. Державне регулювання фінансових процесів в агропромисловому комплексі. *Причорноморські економічні студії*. 2016. Вип. 11. С. 209–214.
2. Аранчій В., Зоря О., Петренко І. Кредит у системі фінансового забезпечення інвестиційного розвитку аграрних підприємств. *Вісник Полтавської державної аграрної академії*. 2011. № 4. С. 120–124.
3. Гудзь О. Проблеми удосконалення державної фінансової підтримки підприємств агропромислового комплексу через механізм здешевлення кредитів. *Облік і фінанси АПК*. 2005. № 6. С. 18–26.
4. Дем'яненко М. Кредитний фактор сталого розвитку аграрного сектору України. *Економіка АПК*. 2014. № 11. С. 5–14.
5. Лупенко Ю., Малік М., Шпикуляк О. та ін. Інноваційне забезпечення розвитку сільського господарства України: проблеми та перспективи. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2014. 516 с.
6. Калетнік Г. Іпотечне кредитування в сільському господарстві України. *Економіка АПК*. 2013. № 7. С. 58–63.
7. Мазнів Г. Проблеми фінансового забезпечення інноваційного розвитку аграрного сектору. *Економіка АПК*. 2014. № 9. С. 5–14.
8. Малій О. Фінансово-кредитні відносини в АПК : монографія. Харків, 2008. 210 с.
9. Нepochatenko О. Державна підтримка підприємств АПК через удосконалення системи кредитування. *Економіка АПК*. 2008. № 8. С. 95–100.
10. Поліщук В. Модель інституційної основи земельно-іпотечного кредитування в Україні під заставу землеволодінь сільськогосподарських підприємств, сформованих переважно на правах оренди землі. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2014. № 3–4. С. 49–55.
11. Ступень Р. Розвиток земельно-іпотечного кредитування сільського господарства через механізм земельних банків. *Економіст*. 2014. № 4. С. 31–34.
12. Шкуратов О. Роль земельної іпотеки в кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників. *Економіст*. 2011. № 10. С. 12–13.

REFERENCES:

1. Aleskerova, Ju. (2016), Derzhavne reguluvannya nja finansovyh procesiv v agropromyslovomu kompleksi [State regulation of financial processes in the agro-industrial complex]. *Prychornomors'ki ekonomichni studii*, 11, 209–214.
2. Aranchii, V., Zoria, O., & Petrenko, I. (2011). Kredyt u systemi finansovoho zabezpechennia investytsiinoho rozvytku ahrarnykh pidpriemstv [Credit in the system of financial provision of investment development of agrarian enterprises]. *Visnyk Poltav's'koi derzhavnoi' agrarnoi' akademii*, 4, 120–124.
3. Gudzy, O. (2005), Problemi udoskonalennya derzhavnoyi finansovoyi pidtrimki pidpriemstv agropromislovogo kompleksu cherez mehanizm zdeshevleniya kreditiv [Problems of improvement of state financial support of enterprises of agroindustrial complex through the mechanism of cheapening of loans], *Oblik i finansi APK*, 6, 18–22.
4. Dem'yanenko, M. (2014). Kredytyny faktor stalogo rozvytku agrarnogo sektoru Ukrainy [Credit factor of sustainable development of the agrarian sector of Ukraine]. *Ekonomika APK*, 11, 5–14.
5. Lupenko, Yu., Malik, M., Shpykuliak, O. and other (2014), Innovatsijne zabezpechennia rozvytku sil's'koho hospodarstva Ukrainy: problemy ta perspektyvy [Innovative software of development of agriculture Ukraine: Problems and Prospects], Institute of Agrarian Economy, Kyiv, Ukraine (in Ukrainian).
6. Kaletnik, H. (2013) Ipotechne kredytuvannya v sil's'komu hospodarstvi Ukrainy [Mortgage lending in the agriculture of Ukraine]. *Ekonomika APK*, 7, 58–63.
7. Mazniev, H. (2014). Problemy finansovoho zabezpechennia innovatsiinoho rozvytku ahrarnogo sektoru [Problems of Financial Provision of Innovative Development of the Agrarian Sector]. *Ekonomika APK*, 9, 5–14.
8. Maliy, O. (2008). Finansovo-kredytnyi vidnosyny v APK [Financial and credit relations in the agroindustrial complex]. Kharkiv. (in Ukrainian)
9. Nepochatenko, O. (2008), Derzhavna pidtrymka pidpriemstv APK cherez udoskonalennja systemy kredytuvannya [State support of agroindustrial complexes through improvement of lending system]. *Ekonomika APK*, 8, 95–100.
10. Polishhuk, V. (2014), Model' instytutsiynoyi osnovy zemel'no-ipotechnoho kredytuvannya v Ukraini pid zastavu zemlevolodin' sil's'kohospodars'kykh pidpriemstv sformovanykh perevazhno na pravakh orendy zemli [The model of the institutional basis of land-mortgage lending in Ukraine on the pledge of land holdings of agricultural enterprises formed predominantly on the rights of land lease], *Zemleustrij, kadastr i monitoryng zemel'*, 3–4, 49–55.
11. Stupen', R. (2014), Rozvytok zemel'no-ipotechnoho kredytuvannya sil's'koho hospodarstva cherez mekhanizm zemel'nykh bankiv [Development of land-mortgage lending to agriculture through the mechanism of land banks], *Ekonomist*, 4, 31–34.
12. Shkuratov, O. (2011), Rol' zemel'noyi ipoteki v kredytuvanni sil's'kohospodars'kykh tovarovyrobnykiv [The role of land mortgages in lending to agricultural producers], *Ekonomist*, 10, 12–13.