

УДК 502.33 : 332.72 : 631.11  
JEL Classification Q15, R52

**Ступень Роман**

к.е.н., доцент кафедри землеустрою  
Львівський національний аграрний університет  
м. Дубляни, Україна  
E-mail: romomas@ukr.net

## РЕГУЛЮВАННЯ РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬНИХ АКТИВІВ В СИСТЕМІ ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

### **Анотація**

*В процесі ринкового обігу земельних активів в аграрному секторі економіки особлива роль належить організованій системі іпотечного кредитування. У зв'язку з цим, після відміни мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, інститут земельної іпотеки має зайняти одне з центральних місць в системі фінансування аграрного сектора. Це підвищує значущість розвитку теоретико-методичних засад формування ефективної системи земельно-іпотечного кредитування та регулювання ринкового обігу земельних активів в сільському господарстві.*

*Гіпотезою дослідження є припущення про взаємну детермінованість економічних процесів, що реалізується в синтезі аналітичних здобутків різних напрямів економічних досліджень. На цій основі застосовані методи та підходи класичної економічної теорії, теорії земельної ренти, теорії цінності та споживчої поведінки щодо ринкового обігу земельних активів через механізм іпотеки, зокрема системний підхід, метод аналізу та синтезу, розрахунково-конструктивний та експериментальний методи.*

*Досліджені теоретико-методичні засади та обґрунтовано напрями регулювання ринкового обігу земельних активів в системі земельно-іпотечного кредитування сільського господарства. Охарактеризовано сучасний стан та тенденції розвитку земельно-іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників. Обґрунтовано структурно-логічну схему функціонування системи земельно-іпотечного кредитування в сільському господарстві, що передбачає наявність тісних зв'язків і взаємодії між її елементами, що функціонують в різних сферах економіки. Запропонована модель функціонування системи земельно-іпотечного кредитування сільського господарства, особливістю якої є створення державного земельно-іпотечного агентства як спеціалізованого інституту з рефінансування кредитів.*

*Реалізація обґрунтованих пропозицій та рекомендацій дасть змогу створити необхідні умови для підвищення ефективності функціонування системи земельно-іпотечного кредитування сільського господарства, що, своєю чергою, сприятиме розширенню доступу всіх сільськогосподарських товаровиробників до кредитних ресурсів на основі регулювання ринкового обігу земельних активів.*

**Ключові слова:** регулювання, ринковий обіг, земельні активи, іпотека, ринок земель, сільське господарство, система, земельно-іпотечне кредитування.

### **Вступ.**

Сучасний етап реформування економіки, як в адміністративному, так і у фінансовому відношенні, передбачає підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення, перегляд поглядів про роль і місце землі не тільки як найважливішого елемента аграрного виробництва, а й як активу, що приймає участь в ринковому обігу. В процесі ринкового обігу земельних активів в аграрному секторі економіки особлива роль належить організованій системі іпотечного кредитування. У той же час сільськогосподарські товаровиробники мають у власності земельні ділянки, які в усьому світі розглядаються як одна з найкращих гарантій кредитоспроможності позичальника. Однак скористатися банківськими фінансовими ресурсами можуть не всі, оскільки у більшості землевласників відсутня можливість передати в іпотеку землі сільськогосподарського призначення у зв'язку з заборонаю відчужувати належні їм земельні ділянки.

У зв'язку з цим, після відміни мораторію на відчуження земель сільськогосподарського

призначення, інститут земельної іпотеки має зайняти одне з центральних місць в системі фінансування аграрного сектора, так як застава земель даної категорії є одним з найбільш ефективних засобів забезпечення зобов'язань і має сприяти залученню інвестицій в сільське господарство. Це підвищує значущість розвитку теоретико-методичних засад формування ефективної системи земельно-іпотечного кредитування та регулювання ринкового обігу земельних активів в сільському господарстві.

#### **Аналіз останніх досліджень та публікацій.**

Проблема залучення земель до балансу економічних активів торкається низки питань сфери земельних та фінансово-кредитних відносин. Зокрема, серед робіт, присвячених проблемам земельно-іпотечного кредитування та формування системи фінансування під заставу земель, варто відмітити наукові праці М. Дем'яненка, В. Жука, Г. Калетніка, А. Мартина, К. Паливоди, Н. Паляничко, П. Саблука, А. Чупіса, О. Шкуратова та інших. Вагомий вклад у дослідження теоретичних та прикладних засад ринкового обігу земельних активів на національному рівні зробили такі відомі вітчизняні вчені: І. Бистряков, М. Геєнко, М. Дем'яненко, Ш. Ібатуллін, О. Ковалів, Н. Третяк, А. Сохнич, М. Ступень, О. Ступень та інші. Не дивлячись на високий рівень отриманих згаданими авторами результатів, варто відмітити, що вони залишаються досить спірними, а тому потребують теоретичного і практичного обґрунтування і уточнення питання впровадження різних моделей ринкового обігу земельних активів в системі земельно-іпотечного кредитування і їх адаптації на вітчизняному ринку земель сільськогосподарського призначення, а також проблеми розвитку фінансової інфраструктури в даній сфері.

#### **Мета.**

Мета статті полягає у дослідженні теоретико-методичних засад регулювання ринкового обігу земельних активів в системі земельно-іпотечного кредитування сільського господарства.

#### **Методологія дослідження.**

Гіпотезою дослідження є припущення про взаємну детермінованість економічних процесів, що реалізується в синтезі аналітичних здобутків різних напрямів економічних досліджень. На цій основі застосовані методи та підходи класичної економічної теорії, теорії земельної ренти, теорії цінності та споживчої поведінки щодо ринкового обігу земельних активів через механізм іпотеки, зокрема, системний підхід, метод аналізу та синтезу, абстрактно-логічний, розрахунково-конструктивний та експериментальний методи. Інформаційну основу дослідження становлять вітчизняні та міжнародні законодавчі і нормативні акти у сфері економіки землекористування, матеріали і звіти Міністерства юстиції України, Державної служби статистики України, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, а також методичні рекомендації наукових установ, матеріали власних досліджень, інші літературні джерела з проблематики дослідження.

#### **Результати.**

Сьогодні в Україні можна констатувати появу і повільний розвиток системи земельно-іпотечного кредитування в сільському господарстві, яка передбачає наявність тісних зв'язків і взаємодій між її елементами, що функціонують в різних сферах економіки, зокрема фінансовій та страховій сфері, землевпорядкуванні та кадастру, фіскальній та виконавчій службах тощо. Про недостатній рівень розвитку земельно-іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників свідчить невелика кількість за останні роки зареєстрованих транзакцій щодо передачі земель під заставу чи іпотеку.

Так, в Україні за III-IV квартали 2015 року було надано в іпотеку 2208 земельних ділянок різних категорій, з них переважають несільськогосподарські угіддя (82%). У 2016 році та за I-II квартали 2017 року збереглися як динаміка, так і переважаючі несільгоспземель як предмету

застави: загальна кількість таких випадків становила відповідно 4626 та 2498, а частка несільгоспземель – 83% та 81% (відповідно сільськогосподарські землі бралися в заставу лише у 17% та 19% випадків). Для прикладу, в 2016 році площі сільськогосподарських земель, переданих у заставу чи іпотеку, склали лише 674 га [1].

На нашу думку, система земельно-іпотечного кредитування являє собою сукупність фінансово-кредитних відносин, виконання зобов'язань за якими забезпечене іпотекою, а також інфраструктурне забезпечення цього процесу. Структура системи земельно-іпотечного кредитування, в першу чергу, базується на формуванні та розподілі грошових потоків, що забезпечують функціонування самого інституту іпотеки. Загалом, земельно-іпотечне кредитування – це вид забезпечення виконання зобов'язання земельними активами, що залишаються у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником зобов'язань одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки.

Характеризуючи роль земельної іпотеки в загальній фінансово-кредитній системі умовно можна виділити наступні її функції: відтворювальна, стимулююча, забезпечувальна, контрольна [2, с. 160]. Прояв відтворювальної функції іпотеки відображається в тому, що земля, яка перебуває під заставою, не вилучається з господарського обігу за умови відповідного виконання власних зобов'язань зі сторони боржника і при цьому не порушується його діяльність як господарюючого суб'єкта.

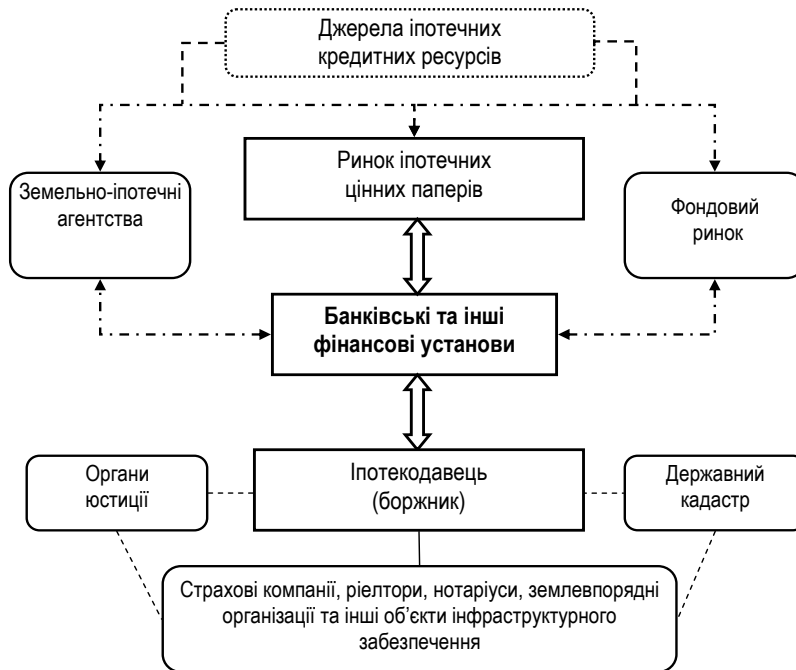
Функція стимулювання передбачає виконання взятих на себе зобов'язань позичальником та, відповідно, збільшує інтерес іпотекодавця до укладання чергових договорів іпотеки із цим позичальником. Поряд з тим, з іншого боку, попри те, що іпотечні зобов'язання істотно підвищують можливість втрати майнових ресурсів позичальником, водночас вони виступають як додатковий стимул для вигідного та продуктивного господарювання з метою гарантування в подальшому своєчасних розрахунків згідно іпотечної угоди з кредитором. У разі якщо боржник не дотримується встановлених іпотечною угодою зобов'язань, свій вплив проявляє забезпечувальна функція. Контрольна функція земельної іпотеки передбачає постійний нагляд за процесом використання позики, а також своєчасного виконання вимог передбачених іпотечним договором як з боку кредитора, так і зі сторони боржника [2].

Серед важливих умов ефективного функціонування іпотеки, необхідно відзначити наявність наступних елементів системи земельно-іпотечного кредитування: нормативно-правове забезпечення, наявність земельних активів для застави, наявність вільних грошових коштів у кредитора і необхідність в цих засобах з боку позичальника, справедлива ринкова ціна землі та наявність відповідної інфраструктури. Зокрема, для ефективного функціонування системи земельно-іпотечного кредитування обов'язково мають діяти державні регулятори (Національний банк України, органи юстиції, кадастр тощо), фондовий ринок та інші елементи фінансово-кредитної та землевпорядної інфраструктури (рис. 1).

Задачею дієвого регуляторного інструменту фінансово-кредитної діяльності є забезпечення сталого стану системи, тобто у разі появи проблемних аспектів він має координувати систему у напрямі її зрівноваженого стану. Тобто подібний регуляторний інструмент повинен здійснювати вплив на систему. Приміром, у низці розвинених держав світу в системі банківських інституцій таким інструментом є національний банк. Єдина система земельно-іпотечного кредитування в сільському господарстві передбачає його довгостроковий характер, видачу кредитів банківськими установами й іншими позикодавцями, а також відповідні методи і важелі для гарантування позикодавцям необхідного довгострокового ресурсного забезпечення.

На первинному ринку земельно-іпотечного кредитування взаємодіють кредитори і позичальники (операції з надання та обслуговування іпотечних кредитів і позик), а на вторинному ринку – кредитори й інвестори, які здійснюють функції рефінансування кредиторів (сек'юритизація іпотечних активів) [3]. Рефінансування іпотечних кредиторів здійснюється суб'єктами рефінансування за рахунок коштів, отриманих від розміщення іпотечних цінних паперів. У разі, коли

покупцями прав вимог за забезпеченим іпотекою грошовим зобов'язанням виступають іпотечні кредитори (фінансові установи, які здійснюють емісію іпотечних цінних паперів), що здійснюють випуск іпотечних цінних паперів, тоді вторинний ринок іпотечних кредитів варто вважати первинним ринком для розміщення іпотечних цінних паперів.



**Рис. 1. Структурно-логічна схема функціонування системи земельно-іпотечного кредитування в сільському господарстві\***

\*Джерело: сформовано автором на основі [2–5].

Ресурсне забезпечення, необхідне для довгострокового кредитування, створюється не лише безпосередньо позикодавцями (за однорівневої системи земельно-іпотечних кредитів), але й спеціалізованими учасниками вторинного земельно-іпотечного ринку (за дворівневої системи) [6, с. 78]. Таким чином, простежується певна взаємозалежність системи земельно-іпотечних кредитів, іпотечного кредитного ринку та ринку розміщення іпотечних цінних паперів. Діяльність системи земельно-іпотечного кредитування виступає елементом системи взаємин вищого порядку, тобто, є складовою ринкових відносин з розміщення іпотечних цінних паперів та окреслюється потребою підприємницького розвитку, а також піднесення національної економіки країни.

Важливо відзначити, що будь-які відносини в процесі іпотечного кредитування включають суперечливі інтереси потенційних учасників угоди: іпотекодавця та іпотекодержателя (кредитора). Так, зрозуміло, що у разі, коли іпотекодержатель зацікавлений у мінімізації вартісної оцінки землі з метою скорочення ймовірних ризиків та розміру позики, то потенційний іпотекодавець, у ході оцінювання земельної ділянки, воліє збільшити її вартість. У цьому зв'язку постає потреба у формуванні відповідних інституцій, які здійснюватимуть незалежне об'єктивне оцінювання земельних ділянок, що проводитиметься досвідченим, професійним, сертифікованим фахівцем.

Величина встановленої у ході оцінювання ринкової вартості землі в якості заставної, зазвичай, не задовольняє кредиторів, адже у випадку звернення стягнення у розмірі вартості всієї

земельної площі, або ж її частини, банківські установи затрачують додаткові кошти, необхідні для проведення судових процесів, земельних торгів тощо. Саме тому, зменшення розміру заставної ціни земельної ділянки щодо ринкової є неодмінною умовою для ефективної реалізації системи земельно-іпотечного кредитування з огляду на інтереси кредиторів. Це, своєю чергою, провокує визначення в процесі земельно-іпотечних відносин коефіцієнта, що характеризує різницю між заставною і ринковою вартістю земель сільськогосподарського призначення.

Поряд з кваліфікованою оцінкою земель має відбуватись процес трансформації земельної ділянки в особливий інвестиційний інструмент – земельний актив, основною умовою формування якого є зарахування її на баланс підприємства. Наявне інституціональне середовище на ринку сільськогосподарських земель сьогодні не дозволяє вирішити проблеми товаровиробників щодо взяття земельних ділянок на баланс підприємства. Загалом алгоритм зарахування сільськогосподарських земель на баланс підприємства можна представити у вигляді схеми послідовних етапів (рис. 2).



**Рис. 2. Алгоритм зарахування сільськогосподарських земель на баланс підприємства та визнання їх активами\***

\*Джерело: адаптовано автором [7; 8].

Як видно із представленого алгоритму, що розкриває черговість здійснюваних етапів щодо взяття земельних ділянок сільськогосподарського призначення на баланс підприємства і трансформації їх у фінансовий актив, спочатку має реалізовуватися низка заходів із землевпорядного забезпечення та організації території із визначенням відповідних меж. Таким чином, з метою трансформації ділянки в земельний актив суб'єкт підприємницької діяльності (переважно сільськогосподарське підприємство) повинен реалізувати низку організаційно-технічних заходів, зокрема щодо підготовки планово-картографічних та кадастрових матеріалів.

Загалом, забезпечення повноцінного ринкового обігу земель і трансформація їх у фінансові активи дозволить отримати безліч ефектів. Тобто, ключовою задачею і основним результатом реалізації зазначених заходів буде трансформація земельних ресурсів у фінансові активи, що набудуть статусу істинного інвестиційного ресурсу. Поряд з тим, забезпечення цієї задачі (чи досягнення відповідного результату) сприятиме отриманню низки ефектів, які розкривають

результативність реалізованих заходів.

Варто виділити основні умови та імперативи ефективного функціонування системи ринкового обігу земельних активів в процесі іпотечної діяльності в Україні. Зокрема, першочерговими умовами є нормативно-правове забезпечення розвитку ринку земельно-іпотечного кредитування. З точки зору забезпечення правової складової, основним завданням органів влади є формування умов для реалізації законного права громадян в сфері земельних і майнових відносин, порядку оцінки земель, умов для фінансово-кредитної діяльності банків тощо. Насущним також є питання наділення фінансово-кредитних інституцій правом володіння сільськогосподарськими землями. Звичайно, зважаючи на особливості роботи кредитних інституцій, в нормативно-правовому полі повинні бути визначені положення, згідно яких банківські установи, що придбавають земельну ділянку через позбавлення іпотекодавця права викупу, мають продавати ці угіддя у якомога швидші строки, з метою відвернення ситуації, за якої фінансово-кредитні інституції набувають статусу великих землевласників.

Варто також нормативно забезпечити формування окремих видів цінних паперів, що стосуються земельних активів, та відповідно правил емісії та обігу цих паперів на фондовому ринку. Реалізація цієї умови дозволить залучити в іпотечні процеси великих інвесторів, емітентів і кредитні структури. Не менш важливим є питання щодо нормативно-правового врегулювання процедури реєстрації прав на об'єкти нерухомості та здійснення операцій з ними.

З-поміж організаційних складових у контексті забезпечення обігу земельних активів в межах іпотечного інструментарію варто виокремити: довгострокові платформи з розвитку ринкових принципів господарювання на регіональному рівні; розвиток інфраструктури; перспективи інтенсивності та підтримки функціонування ріелторських, брокерських та інших структур.

У контексті формування привабливого фіскального середовища для розвитку земельно-іпотечного ринку слід враховувати, що одним із інструментів стимулювання ринкового обігу земельних активів в процесі іпотеки є наявність дієвих податкових пільг для учасників земельно-іпотечних відносин. Адже однією із неодмінних умов у процесі укладання іпотечних кредитних угод є оцінювання кредитної спроможності потенційних позичальників (відбувається, переважним чином, шляхом аналізу податкових декларацій), а іпотека при цьому, будучи засобом одержання матеріального відшкодування компаній, є чинником, який збільшує їхню платіжну дисципліну. З іншого боку, іпотека і обіг земельних активів в системі земельно-іпотечного кредитування дає змогу забезпечити зростання державного та місцевих бюджету, оскільки при реалізації іпотечних договорів виникає необхідність декларування реальних доходів іпотекодавця [7].

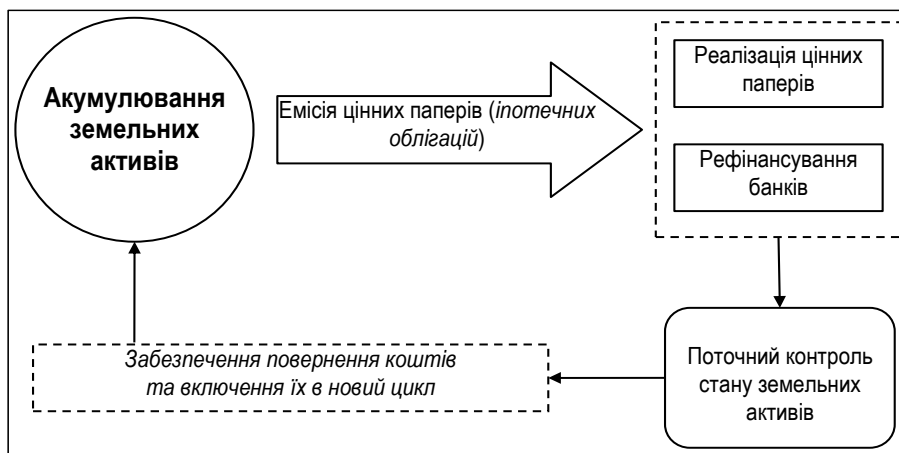
У цьому зв'язку, раціональним є вивчення перспектив реалізації комплексу податкових преференцій, а саме для позикодавців, що розпоряджаються земельними активами, отриманими в якості відшкодування за кредитними зобов'язаннями в межах іпотечної угоди, а також банківських інституцій, які формують фонди резервних накопичень з метою погашення іпотечних вимог.

Застосування іпотечного інструментарію встановлює ґрунтовні правила для оцінювання вартості сільськогосподарських земельних угідь. Проте, як свідчить практичний досвід господарювання [9; 10] – реалізовані методи ринкового оцінювання земель владними структурами, зазвичай, не відображають справжньої ситуації на ринку земель, адже такі вартості окреслюються з метою мінімізації нижнього граничного рівня заставної ціни, що не збігається із ринковою цінністю предмета застави. Обрання методу, згідно якого здійснюватиметься оцінювання, так само зумовлюватиметься ступенем розвиненості ринку земель в межах визначеної території та його інформаційної бази.

Згідно здійснених аналітичних досліджень, вітчизняний ринок земель варто зарахувати до такого, що розвивається, тому з метою забезпечення обігу земельних активів в процесі іпотеки, найраціональнішим вбачається застосування порівняльного підходу до оцінки вартості земель (тобто, зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок з можливістю деяких коригувань, зважаючи на певні відмінності між ними), згідно затвердженої Постановою Кабміну методики «Про

експертну грошову оцінку земельних ділянок» №1531 від 11 жовтня 2002 р. Окрім того, цей підхід дозволяє максимально зважати на цілі іпотечних взаємовідносин, адже фінансово-кредитні інституції, у випадку непогашення позичальником заборгованості за кредитом, заінтересовані в якомога швидшій реалізації земельної ділянки.

Важливим організаційним заходом, з точки зору розвитку інституційно-інфраструктурної складової забезпечення обігу земельних активів в системі земельно-іпотечного кредитування, є рефінансування. При цьому визначальним є організація процесу взаємодії ринку іпотечного кредитування і ринку іпотечних цінних паперів, який ґрунтується на механізмах сек'юритизації іпотечних активів фінансових інститутів та рефінансуванні. Функції фінансового центру, який здійснює рефінансування земельно-іпотечних кредитів, що видаються банками, пропонуємо покласти на державне земельно-іпотечне агентство. Цим самим включається процес рефінансування системи, і створюються умови для розвитку вторинного ринку іпотечного кредитування [11]. Державне земельно-іпотечне агентство стає одним із системоутворюючих організацій для ефективного функціонування механізму земельно-іпотечних відносин, концентруючи в своєму управлінні предмети застави банків. Цикл управління земельно-іпотечними відносинами може бути представлений наступними основними етапами (рис. 3).



**Рис. 3. Цикл і основні функції державного земельно-іпотечного агентства**

\*Джерело: сформовано автором на основі [9-12].

Характеризуючи організаційну структуру земельно-іпотечного агентства, як форми забезпечення обороту земельних активів, і, як результат, загального підвищення інвестиційної активності в сільському господарстві, даному інституту мають бути притаманні специфічні функції. Найбільш загальною функцією і метою функціонування державного земельно-іпотечного агентства є забезпечення ефективного управління повним циклом розглянутого процесу – від передачі предмета застави у кредитні установи до зворотного викупу цінних паперів.

Потреба у формуванні державного земельно-іпотечного агентства, що є інституційною складовою у системі кооперації зусиль різних учасників земельно-іпотечного ринку, та здобуття тим самим синергетичного ефекту, окреслюється наступними характерними ознаками цієї сфери [13]:

- значні розміри транзакційних витрат, понесених банківськими установами у ході управління землями сільськогосподарського призначення в якості предмета застави, спричиняють появу істотних ризиків щодо одержання невисокої рентабельності за браку відповідного розміру іпотеки для покриття всіх збитків (площі та ціни земельної ділянки);

- зазвичай, управління земельно-іпотечним кредитним портфелем не належить до

профільних видів діяльності переважної більшості банківських установ, що, своєю чергою, може спричинити ризики обмеженої регуляторної ефективності через брак кваліфікаційних навиків, досвіду і професіоналізму у суб'єктів управлінської діяльності та зумовити появу збиткової ситуації внаслідок некваліфікованого управління предметами іпотеки;

– без кооперації зусиль кількох учасників ринку та координації їх державним регулятором, один кредитор не має змоги гарантувати забезпечення необхідних обсягів інвестиційних ресурсів для задоволення інтересів переважної більшості учасників аграрної виробничої сфери;

– тривалі терміни окупності інвестиційних проектів в агросфері та існування виняткового потенційно вигідного ресурсу, в якості предмета іпотеки, – земельних угідь – зумовлюють виникнення ситуації, за якої найбільш вигідною формою кредиту для сільськогосподарських підприємств виступає саме система земельно-іпотечного кредитування.

Пропонована нами організаційна структура державного земельно-іпотечного агентства, з тими чи іншими змінами може бути використана в якості моделі і механізму стимулювання процесів земельно-іпотечного кредитування. Загалом, регулювання ринкового обігу земельних активів у процесі земельно-іпотечного кредитування може здійснюватися в наступних формах [6; 10]:

- податкові вакації іпотекодавцям;  
- субсидування з метою погашення відсотків за кредитом в межах системи земельно-іпотечного кредитування;

- дотаційне фінансування з метою покриття витрат згідно проектів та створення в їх межах робочих місць;

- формування державного спецфонду з метою викупу сільськогосподарських земель, які піддано стягненню згідно земельно-іпотечної угоди та які не були продані на публічних земельних торгах;

- забезпечення відповідних організаційно-інституційних умов з метою активізації процесу передачі земель у право володіння суб'єктами господарювання;

- участь органів державної влади в інфраструктурному розвитку ринкової системи земельно-іпотечного кредитування сільського господарства;

- раціоналізація податкових умов та забезпечення з метою піднесення ринкової системи земельно-іпотечного кредитування сільського господарства.

Крім цього, забезпечення і прискорення обігу земельних активів в рамках земельно-іпотечного кредитування вимагає більш жорсткого державного регулювання фінансових відносин у даній сфері. Таке регулювання, зокрема, має визначати: ліміти обсягів, які перебувають в ринковому обігу, заставних (вони не повинні перевищувати загальну суму іпотечних позик); способи забезпечення переважного права власника заставних перед іншими кредиторами в разі фінансової неспроможності кредитної установи; враховувати резервний капітал заставних в іпотечному реєстрі; визначати процедури оцінки застави в рамках земельно-іпотечного кредитування.

### **Висновки і перспективи.**

Таким чином, повноцінне залучення в ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення на засадах іпотеки, як фінансових активів, дозволить отримати низку економічних ефектів. З урахуванням визначених ефектів, запропонована модель функціонування системи земельно-іпотечного кредитування сільського господарства, що сприятиме розширенню доступу всіх сільськогосподарських товаровиробників до кредитних ресурсів на основі регулювання ринкового обігу земельних активів через механізм іпотеки, особливістю якої є створення державного земельно-іпотечного агентства як спеціалізованого інституту з рефінансування кредитів.

Отже, забезпечення відповідних умов, які сприятимуть розвитку системи земельно-іпотечного кредитування сільського господарства, спонукатиме до: пришвидшеного створення ринкової системи фінансово-кредитних взаємин в сільському господарстві, зважаючи на систему



земельно-іпотечного кредитування та іпотеки цінних паперів у цій галузі; активізації ринкового обігу земельних активів в сільському господарстві за умови забезпечення цільового характеру їх використання; залучення істотних інвестиційних потоків із різних позабюджетних джерел задля фінансування заходів щодо покращення якісного стану земельних угідь, купівлі та виробництва основних засобів тощо.

#### Список використаних джерел

1. Моніторинг земельних відносин в Україні. 2016-2017: статистичний щорічник / Проект «Підтримка прозорого управління земельними ресурсами в Україні». Київ, 2018. 95 с.
2. Паляничко Н.І. Земельно-іпотечне кредитування в системі фінансування землекористування. *Збалансоване природокористування*. 2016. № 3. С. 159–164.
3. Ивасенко А.Г. Земельно-ипотечное кредитование: теоретические и методологические аспекты: монография. Новосибирск : Изд-во СО РАН, 2008. 251 с.
4. Калетнік Г.М. Іпотечне кредитування в сільському господарстві України. *Економіка АПК*. 2013. № 7. С. 58–63.
5. Шкуратов О.І. Роль земельної іпотеки в кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників. *Економіст*. 2011. № 10. С. 12–13.
6. Чередникова А.О. Организационно-экономический механизм развития земельно-ипотечного кредитования сельскохозяйственных предприятий: монография. Воронеж : ВЦНТИ, 2011. 299 с.
7. Афанасьева С.А. Механизм формирования земельных активов как условие развития системы земельно-ипотечного кредитования. *Международный сельскохозяйственный журнал*. 2015. № 2. С. 22–24.
8. Fisher R.M. Monetary Policy: Its Relation to Mortgage Lending and Land Economics. *Land Economics*. 1969. Vol. 45, № 4. P. 418–424.
9. Мартин О.М. Іпотечне кредитування як складова ринку сільськогосподарських земель в Україні. *Фінансова система України*. 2008. Вип. 10. Ч. 2. С. 222–227.
10. Land and Credit: Mortgages in the Medieval and Early Modern European Countryside ; Briggs C. and Zijlenderdijn J. (Ed.). London: Palgrave Macmillan. 2018. 339 p.
11. Ступень Р., Ступень О. Еколого-економічні особливості розвитку земельної іпотеки в кредитуванні сільського господарства. *Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія : Економіка АПК*. 2016. № 23(2). С. 120–127.
12. Про іпотеку: Закон України № 898-15 в редакції від 19.06.2016 : Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/>. (дата звернення: 14.08.2018).
13. Alston, Lee J. Farm Foreclosure Moratorium Legislation: A Lesson from the Past. *American Economic Review*. 1984. Vol. 74. P. 445–457.

Статтю отримано: 02.09.2018 / Рецензування 01.10.2018 / Прийнято до друку: 21.12.2018

#### Roman Stupen

Ph.D. (in Economics), Associate Professor  
Department of Land Management  
Lviv National Agrarian University  
Dublyany, Ukraine  
E-mail: romomas@ukr.net

## REGULATION OF THE MARKET TURNOVER OF LAND ASSETS IN THE LAND-MORTGAGE LENDING SYSTEM OF AGRICULTURE

#### Abstract

The process of market turnover of land assets in the agricultural sector of the economy, a special role belongs to the organized system of mortgage lending. In this regard, after the lifting of the moratorium on the alienation of agricultural land, the institute of land mortgage should take one of the central places in the financing system of the agricultural sector. This raises the importance of the development of the theoretical and methodological foundations for the formation of an effective system of land-mortgage lending and regulation of the market turnover of land assets in agriculture.

The methodological basis of the research is the assumption of mutual determinism of economic processes, which is realized in the synthesis of analytical achievements of various areas of economic research. On this basis, applied methods and approaches of classical economic theory, the theory of land rent, the theory of value and consumer behavior regarding the market turnover of land assets through the mortgage mechanism, in particular the system approach, the method of analysis and synthesis, design and calculated and experimental.

Theoretical and methodological foundations are studied and directions for regulating the market turnover of land assets in the land mortgage lending system for agriculture are justified. The current state and development trends of land and mortgage lending for agricultural producers are characterized. The structural and logical scheme of functioning of the land-mortgage lending system in agriculture is substantiated, which implies the existence of close links and interactions between its elements operating in various sectors of the economy. The proposed model of functioning of the land-mortgage lending system for agriculture, a feature of which is the creation of the state land-mortgage agency as a specialized institution for refinancing loans.

The implementation of sound proposals and recommendations will create the necessary conditions for improving the functioning of the land-mortgage lending system for agriculture, which in turn will contribute to expanding the access of all agricultural commodity producers to credit resources based on the regulation of the market turnover of land assets.

**Keywords:** regulation, market turnover, land assets, mortgage, land market, agriculture, system, land and mortgage lending.

### References

1. *Monitorynh zemelnykh vidnosyn v Ukraini. 2016-2017: statystychnyi shchorichnyk* [Monitoring of land relations in Ukraine. 2016-2017: Statistical Yearbook]. (2018). Kyiv. [in Ukrainian]
2. Paliyanychko, N.I. (2016). Zemelno-ipotechne kredyтування в системі фінансування землекористування [Land mortgage lending in the system of land use financing]. *Zbalansovane pryrodokorystuvannya [Balanced Nature Using]*, 3, 159–164. [in Ukrainian]
3. Ivasenko, A.G. (2008). *Zemelno-ipotechnoe kreditovanie: teoreticheskie i metodologicheskie aspekty* [Land and mortgage lending: theoretical and methodological aspects]. Novosibirsk: SO RAN. [in Russian]
4. Kaletnik, H.M. (2013). Ipotechne kredyтування в сільському господарстві України [Mortgage lending in agriculture in Ukraine]. *Ekonomika APK [The Economy of Agro-Industrial Complex]*, 7, 58–63. [in Ukrainian]
5. Shkuratov, O.I. (2011). Rol zemelnoi ipoteki v kredyтуванні сільськогосподарських товаровиробників [The role of land mortgage in lending to agricultural producers]. *Ekonomist [Economist]*, 10, 12–13. [in Ukrainian]
6. Cherednikova, A.O. (2011). *Organizatsionno-ekonomicheskii mekhanizm rozvitiya zemelno-ipotechnogo kreditovaniya selskokhozyaystvennykh predpriyatiy* [Organizational and economic mechanism for the development of land and mortgage lending to agricultural enterprises]. Voronezh: All-Russian Center for Scientific and Technical Information [in Russian]
7. Afanaseva, S.A. (2015). Mekhanizm formirovaniya zemelnykh aktivov kak uslovie razvitiya sistemy zemelno-ipotechnogo kreditovaniya [The mechanism of formation of land assets as a condition for the development of land mortgage lending system]. *Mezhdunarodnyy selskokhozyaystvennyy zhurnal [International Agricultural Journal]*, 2, 22–24 [in Russian]
8. Fisher, R.M. (1969). Monetary Policy: Its Relation to Mortgage Lending and Land Economics. *Land Economics*, 45, 4, 418–424.
9. Martyn, O.M. (2008). Ipotechne kredyтування як складова ринку сільськогосподарських земель в Україні [Mortgage lending as a component of the agricultural land market in Ukraine]. *Finansova systema Ukrainy [Financial System of Ukraine]*, 10, 2, 222–227. [in Ukrainian]
10. Briggs, C., & Zuijderduijn, J. (Eds.) (2018). *Land and Credit: Mortgages in the Medieval and Early Modern European Countryside*. London: Palgrave Macmillan.
11. Stupen, R., & Stupen, O. (2016). Ekolooho-ekonomichni osoblyvosti rozvytku zemelnoi ipoteki v kredyтуванні сільського господарства [Ecological and economic features of land mortgage development in lending to agriculture]. *Visnyk Lvivskoho natsionalnoho ahrarnoho universytetu. Seriya: Ekonomika APK [Visnyk of Lviv National Agrarian University. Series: Economy of agroindustrial complex]*, 23(2), 120–127. [in Ukrainian]
12. Zakon Ukrainy «Pro ipoteku» : v redaktsii vid 19.06.2016 № 898-15. *zakon.rada.gov.ua*. Retrieved from <http://zakon.rada.gov.ua/laws/main/898-15> [in Ukrainian]
13. Alston, Lee J. (1984). Farm Foreclosure Moratorium Legislation: A Lesson from the Past, *American Economic Review*. 74, 445–457.

Received: 09.02.2018 / Review 10.01.2018 / Accepted 12.21.2018