

## *Annotation*

*Nepochatenko, Y.A., Bechko, P.K., Barabash, L.V.*

### *Ways to optimize the state support of agricultural commodity producers*

*The importance of the agrarian sector of the economy for the state in modern conditions is comprehensively increasing. This is explained by the fact that the agricultural production is not only the basis of the country's food security but also a significant source of welfare of the population, as well as the political stability. That is why, taking into account the above advantages, the state support of the agrarian sector of the economy is very important at this stage of the Ukrainian development.*

*The issue of the state support for agriculture and commodity production was not accidental. Foreign countries pay a special attention to the support of agricultural producers. In particular, in 2013-2015, the average level of such support in OECD countries is fixed at 1.5% of GDP, in China – 2.8% and in Indonesia – 3.7%. In Ukraine, this indicator was 2.1%. Longer-term trends are similar: in 2005-2015, support to agricultural producers in OECD countries decreased from 28.4% of gross revenues to 18.7% and in Ukraine it is from 10.5% to 7.1%. Thus, we observe critical exponents which in no way contribute to the development of a national agricultural commodity producer.*

*Due to the mentioned situation, in 2012-2015, there is a reduction in the growth rate of agricultural products in constant prices in 2010 by 0.3%, as well as the share of these products in GDP by 3.3%.*

*State support is part of the mechanism of state regulation which can be implemented through both economic and administrative legal methods. Economic methods are implemented both directly and indirectly and among the means of implementation there are budgetary financing, increasing the availability of credit, improving the taxation system and tariff policy, risk insurance.*

*It is these financial spheres that should become a priority when improving the mechanism of state support for agrarian commodity producers in Ukraine at the present stage. Indeed, through the introduction of preferential taxation regimes and simplified credit mechanisms, agricultural enterprises of all sizes and forms of ownership will be able to save the means necessary for enhanced reproduction and active operations and targeted budgetary support will contribute to the revival and development of agrarian industries which are now in decline.*

***Keywords:** agrarian commodity production, state support, crediting, taxation, public financing.*

**УДК 631.893:631.874.2**

## **РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ**

**П. К. Бечко, кандидат економічних наук**

**С. М. Колотуха, кандидат економічних наук**

**В. П. Бечко, кандидат економічних наук**

**Уманський національний університет садівництва**

*Розглядаються проблеми розвитку земельних відносин сільськогосподарських товаровиробників у нових умовах господарювання. Вносяться пропозиції щодо запровадження іпотечного кредитування в аграрній галузі в контексті сучасних умов.*

***Ключові слова:** земельні відносини, фінансово-кредитне забезпечення, кредитний механізм, земельні ресурси, земельна реформа, земельна іпотека.*

**Постановка проблеми.** Україна відноситься до числа країн світу, найбільш забезпечених земельними ресурсами. Проте на всіх етапах проведення в країні ринкових реформ земельне питання є предметом постійних суперечок і політичної боротьби. З огляду на це, питання ринкового обороту земель за сучасних умов представляє особливу актуальність.

Розвиток іпотечних відносин в сільському господарстві за сучасних умов набуває великого значення у зв'язку з необхідністю залучення додаткових інвестицій в аграрну галузь з метою нарощування обсягів виробництва продукції; зростання економічної стабільності суб'єктів господарювання. Низька якість іпотечного забезпечення обмежує доступ суб'єктів аграрного виробництва до кредитних ресурсів, внаслідок підвищення кредитних ризиків. У зв'язку з цим, становлення земельного ринку є першочерговою задачею, вирішення якої дасть змогу запустити в дію механізм іпотечного кредитування в аграрній галузі, в основі якого широке використання сільськогосподарських угідь, здатний забезпечити залучення інвестиційних кредитів.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання фінансово-кредитного забезпечення сільськогосподарських товаровиробників, як теоретичного, так і практичного спрямування розглядаються у працях багатьох науковців, зокрема, таких вчених-економістів як С. Балюка [2], Я. Гадзала [5], О.Гудзь, Н. Ласкіна [1], В. Легутіна [6], Ю. Лузана [5], М. Мартинюка [4], П.Саблука [7] та інших.

Проте в умовах ринку і розвитку різних форм господарювання багато аспектів цієї важливої проблеми вимагають подальших поглиблених досліджень з метою пошуку шляхів удосконалення фінансово-кредитного механізму.

**Метою статті** є дослідження проблем розвитку земельних відносин сільськогосподарських товаровиробників у нових умовах господарювання, а також внесення пропозицій щодо запровадження іпотечного кредитування в аграрній галузі в контексті сучасних умов.

**Методика досліджень.** У статті використано такі методи дослідження: абстрактно-логічний, економіко-статистичний, порівняння, монографічний, табличний, графічний, наукового узагальнення.

**Результати досліджень.** Україна володіє значним земельноресурсним потенціалом. Її земельний фонд становить 60,4 млн га. За часткою сільськогосподарських угідь у загальній площі вона значно переважає провідні країни Західної Європи. Станом на 01.01.2016 р. (за даними Держгеокадастру) в Україні налічується 42,7 млн га сільськогосподарських земель, у тому числі 41,5 га сільськогосподарських угідь, природні кормові угіддя – 7,8 млн га, землі під забудовою – 2,5 млн га (табл. 1).

Починаючи з 1990 р. площа сільськогосподарських угідь зменшилася на 522,4 тис. га (1,2 %). Це пояснюється відведенням земель підприємствам, установам та організаціям для несільськогосподарських потреб, вилученням земель для створення захисних лісових насаджень, переведенням в несільськогосподарські угіддя, внутрігосподарського будівництва тощо.

За розрахунками Державної установи «Інститут охорони ґрунтів України» баланс гумусу в ґрунтах України протягом останніх 10 років є гостродефіцитним. Результати агрохімічної паспортизації свідчать, що кожні 5 років між турами обстеження відмічається зменшення вмісту гумусу в орних ґрунтах і спостерігається падіння вмісту рухомих сполук фосфору та калію. Від’ємний показник балансу відмічено за азотом, фосфором і калієм, винос яких сільськогосподарськими культурами найбільший.

### 1. Земельний фонд України

Види основних земельних угідь	Площа земель на початку року, тис.га								Зміни за період 1990-2016 рр. (+,-)
	1990*	%	2000	%	2010	%	2016	%	
Землі сільгосппризначення	43634,5	72,3	43057,8	71,3	42813,7	70,9	42726,4	70,8	-908,1
у т.ч. сільгоспугіддя	42030,3	69,6	41827,0	69,3	41596	68,9	41507,9	68,8	-522,4
з них : рілля	33570,8	55,6	32563,6	54,0	32478	53,8	32541,3	53,9	-1029,5
багаторічні насадження	1058,0	1,8	931,9	1,5	897,7	1,5	892,4	1,5	-165,6
природні кормові угіддя	7396,5	12,3	7909,9	13,1	7899,5	13,1	7840,5	13,0	444,0
перелоги	5,0	0,01	421,6	0,7	320,8	0,5	233,7	0,4	228,7
Інші сільгоспземлі	1604,2	2,7	1230,8	2,0	1217,3	2,0	1218,5	2,0	-385,7
Ліси та інші лісовкриті площі	10221,5	16,9	10413,6	17,3	10591,9	17,5	10633,1	17,6	411,6
Забудовані землі	566,6	0,9	2456,2	4,1	2499,1	4,1	2552,9	4,2	1986,3
Інші землі	4328,2	7,2	4427,2	7,3	4450,1	7,4	4442,5	7,4	114,3
Разом (територія)	60355,0	100	60354,8	100	60354,8	100	60354,9	100	-0,1

До погіршення екологічної ситуації в Україні призвели також надмірна сільськогосподарська освоєність і розорюваність території як наслідок екстенсивного ведення сільськогосподарського виробництва, до якого були необґрунтовано залучені орні землі – деградовані й малопродуктивні.

За даними Держгеокадастру, розораність сільськогосподарських угідь складає 78 %, а в окремих областях вона значно більша – 88 % у Черкаській і 90 % у Херсонській. Такого рівня розораності немає в жодній країні світу з розвинутим сільським господарством. Так ,наприклад, розораність території Великобританії і Франції – від 28,1 до 31,8 %, де частка ріллі становить від 40 до 57,8 %.

Охорона земельних ресурсів має включати комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та підвищення продуктивності порушених земель, а саме:

- ✓ впровадження ґрунтозахисної системи землеробства з контурно-

меліоративною організацією території;

- ✓ оптимізацію структури посівних площ та дотримання науково-обґрунтованих сівозмін;

- ✓ використання протиерозійних організаційно-господарських, агротехнічних, лісомеліоративних заходів;

- ✓ проведення агрохімічного обстеження ґрунтів з метою контролю показників родючості ґрунтів;

- ✓ рекультивацію порушених та консервація малопродуктивних деградованих земель;

- ✓ досягнення бездефіцитного балансу поживних речовин у доступній для сільськогосподарських культур формі;

- ✓ здійснення консервації сільськогосподарських угідь з сильно змитими та дефльованими ґрунтами на схилах крутизною понад 5-7 градусів[1].

У більшості країн з розвинутими ринковими відносинами, зокрема Європи і Америки опрацьовано і застосовуються методи раціонального землекористування, що включають:

- ✓ періодичне суцільне великомасштабне і детальне ґрунтове обстеження (в США протягом ХХ століття обстеження проведено чотири рази, і нині проводиться детальне обстеження, в Україні таке обстеження проведено у 1957-1961 рр.);

- ✓ систематичний моніторинг ґрунтового покриву (в США ведеться з 1972 р., в об'єднаній Європі – з кінця 1980-х років, в Україні ведеться відомчий моніторинг);

- ✓ обов'язкове субсидування аграрного сектору, оскільки за ринкових умов фермер не в змозі впроваджувати новітні ґрунтозберезувальні технології, ефективно господарювати і підтримувати родючість ґрунтів. З огляду на це неодмінною умовою отримання фермером субсидій є відсутність будь-яких порушень агротехнологій;

- ✓ сприяння впровадженню новітніх ґрунтозберезувальних технологій.

Завершення земельної реформи в країні не виправдано загальмовано. На жаль, за 25 років її ведення не створено передумов для її успішного завершення зокрема:

- ✓ не завершено земельний кадастр;

- ✓ не створено ефективну державну систему контролю якості землекористування (чомусь не стають предметом обговорення і висновків ні в міністерствах, ні на місцевому рівні факти, коли, наприклад, агрохолдинги з року в рік засівають соняшником 50–60 і більше відсотків площі);

- ✓ призупинено дію програм охорони земель і підвищення родючості ґрунтів (з упровадженням децентралізації вирішення питань з родючості ґрунтів, особливо з подолання ерозії і підтримки протиерозійних споруд, статус земель може погіршитися ще більше);

- ✓ явно занижена грошова вартість земель, наприклад, у ФРН 1 га середньої за родючістю земельної ділянки коштує приблизно 25 тис. євро, тобто майже в 25 разів дорожче, ніж в Україні, у Польщі – у 10 разів. Те саме

стосується і орендної плати). Через низьку ціну на землю не створюється достатній фонд грошових ресурсів на збереження її родючості;

✓ відсутність дешевих кредитів ( підтримуючи високі банківські ставки, держава сприяє збагаченню банків, а не фермерів, і крім того, безперечно, загальмує активний обіг земель у процесі їх купівлі-продажу [2].

Проведені дослідження свідчать, що ґрунтам бракує органічних та мінеральних добрив, оскільки по 0,7 тонни цих добрив на гектар – занадто мало. Мінеральними добривами теж підживлюють ґрунти не так, як належить. Щоб знати, чого не вистачає рослинам у ґрунті, а чого – забагато, потрібно провести відповідні аналізи ґрунту у спеціальних лабораторіях, а не вносити добрива наосліп. Обробіток ґрунту має бути неглибоким. Глибоке приорування верхнього горизонту руйнує його активну мікрофлору і, відповідно гальмує процеси розкладання органічних речовин. Для збагачення ґрунтів органічною масою необхідно запровадити посіви зелених добрив, сидератів (культур, які поліпшують структуру ґрунту), у нас після збирання врожаїв поля пустують або ж горять. Усе це призводить до зменшення родючості ґрунту – вміст гумусу постійно знижується.

Земля виснажується під багаторічними посівами зернових, соняшнику і ріпаку. Впливу ерозії зазнає 57,5 % наших ґрунтів. Щороку втрачається близько 11 млн т гумусу, 0,5 млн т азоту, 0,4 млн т фосфору та 0,7 млн т калію, а площі еродованих масивів розширюються на 80–90 тис. га. Набуло поширення підкислення, засолення та осолонцювання ґрунтів. Масштабним явищем є їхнє забруднення. Величезних екологічних збитків завдає масштабне неконтрольоване застосування агрохімікатів, пестицидів, гербіцидів та іншої «хімії» на тисячах гектарів, які обробляють агрохолдинги [3].

Ринок землі безпосередньо пов'язаний також з ефективним технологічним використанням землі. Цей процес на практиці включає постійну підтримку родючості землі і відповідний благоустрій території: виробничі центри, дороги, мости, меліоративні системи, гідротехнічні і протиерозіаційні споруди, багаторічні насадження, лісосмуги.

На сьогодні є два основні концепти проведення наступного етапу земельної реформи – запуску ринку.

Концепт №1 передбачає двоетапний запуск ринку землі. На першому етапі, в 2017-2019 рр., на відкритих електронних торгах продається частина земель державної власності, що дозволяє сформувавши уяву про ринкову ціну землі в усіх регіонах. Іноземці не допускаються. Юридичні особи не допускаються. На другому етапі ринок відкривається для громадян. Обмеження по купівлі землі в одні руки – 200 га.

Концепт №2 передбачає продаж не права власності на землю, а права оренди. При цьому покупець матиме всі права власника – йому будуть доступні і передання в суборенду, і перепродаж права оренди строком на 49 років. Іноземний капітал залишається гравцем на ринку, так само як і юридичні особи.

Дані таблиці 2 свідчать про те, що автори першої концепції більшу увагу приділили розрахункам економічного ефекту земельної реформи і практично не привели позитивні наслідки соціальних аспектів.

## 2. Економічний і соціальний ефект земельної реформи залежно від вибраної моделі [4]

Показник	Базова модель: запуск ринку землі у два етапи	Базова модель: продаж права оренди (емфітевзис)
<b>Обсяг ринку ( поточні показники)</b>		
Площа приватних сільгоспземель у власності /оренді	27,7 млн га, які належать 6,9 млн громадян	4,7 млн договорів оренди паїв на загальну площу 16,6 млн га
Площа державних сільгоспземель у власності / оренді	10 млн га	56 тис. Договорів оренди на загальну площу 2,5 млн га
Відумерла спадщина – офіційні дані (згідно з даними проекту Світового банку «Моніторинг земельних відносин в Україні»)	9650 ділянок загальною площею 35802 га	4342 ділянки загальною площею 16,11 тис га (45 % від загальної кількості)
Відумерла спадщина – оцінка (згідно з даними проекту Світового банку «Моніторинг земельних відносин в Україні»)	0,5–1 млн ділянок загальною площею 1,83–3,7 млн га	н/д
<b>Прогнозовані показники</b>		
Мінімальна ціна, 1 га	\$1100*	800**
	25 % в 1–3 рр., 8–10 % в 4–11 рр. після запуску ринку (згідно з розрахунками по зміні ціни на сільгоспземлю після встановлення вільного ринку землі у прибалтійських країнах, країнах Центральної Європи, Балканського півострова).	н/д
Іпотечне кредитування	+	+
Іноземний капітал	-	+
Юридичні особи	-	+
<b>Прогнозований ріст врожайності</b>		
Ефект для агровиробництва (ріст врожайності на кінець першого етапу)	зернових за два роки – 31,3 % (прогноз базується на середньому зростанні врожайності у згаданих вище країнах після встановлення вільного ринку землі)	збереження статус-КВО
Ефект для агрохолдингів	зростання конкуренції з боку фермерських господарств	збереження статус-КВО
Економічний ефект (на кінець першого етапу)	\$7,81 млрд. Розрахунок базується на прогнозі зростання ціни землі: економічний ефект (7,8млрд \$) = (прогнозована ціна на кінець 2018 року (1881 \$/га) – ціна на кінець 2016 року (1100 \$/га)) * площа земель (10 млн га)	не прораховано

Крім того, як перші так і другі концепти не враховують іноземний досвід (позитивний і негативний) проведення земельних реформ.

Питання щодо запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні та його наслідки для її економіки, з огляду на сучасний стан розвитку українського села, вимагають застосовувати як вітчизняний, так і зарубіжний досвід.

Чисельність населення Землі у 2050 р. сягне 9,5 млрд чоловік (нині 7,4 млрд). Тож потреба у продовольстві та питній воді постійно збільшуватиметься. Глобальна роль України, як виробника і постачальника на світовий ринок харчових продуктів буде лише зростати. Але що для цього необхідно зробити?

1. Родючі землі є однією з ключових конкурентних переваг нашої держави. Цією обставиною слід скористатися, щоб зайняти гідне місце серед країн Європи та світу. Торгувати треба не землею, а тим, що вирощено на ній і перероблено на готову до споживання продукцію.

2. Спершу потрібно ретельно і виважено сформувати політику розвитку агропромислового комплексу, а вже потім переходити до внутрішнього обігу сільськогосподарських земель. Власниками їх можуть бути тільки громадяни України, які живуть у сільській місцевості і займаються агровиробництвом.

3. Необхідно розробити, узгодити з громадськістю і ухвалити всі необхідні закони, апробувати їх в експериментальному режимі на землях окремих територіальних громад. Оприлюднити імена справжніх власників і орендарів землі, інформація про яких є нині закритою. Провести інвентаризацію і скласти реальну оцінку кожного гектара за світовими цінами. Для цивілізованого, прозорого обігу землі необхідно створити законодавчу базу запобігання лобізму олігархічних інтересів, опираючись на думку громади. Ринок землі потребує суспільного консенсусу, довіри народу до влади.

4. Майбутнє українського села – за фермерами, а не за олігархами. Вирішальну роль мають відігравати місцеві територіальні громади. Держава повинна підтримувати селян і фермерів доступними кредитними ресурсами для розвитку і розширення агровиробництва за європейськими технологіями.

У Європі 1 га землі коштує 30–40 тис. доларів, в Україні – 20 тис. гривень. Купівля-продаж-перепродаж її може дати тисячі відсотків доходу, тому немає злочину, на який не піде капітал заради такого зиску. Середній прибуток товаровиробників з 1 га ріллі в країнах ЄС становить приблизно 500 євро. Використання українських угідь на такому ж рівні ефективності може забезпечувати щорічно 16,3 млрд євро прибутку.

5. Для гарантування екологічної безпеки та сталого розвитку необхідно оптимізувати співвідношення ріллі й екологостабілізуючих угідь, вилучивши з обробітку деградовані та малопродуктивні землі з подальшою консервацією (реабілітацією) і трансформацією їх у лісові та природні кормові вгіддя. Потрібно сформувати мережу спостережень за екологічним станом ґрунтів.

6. Обов'язково слід врахувати негативну демографічну ситуацію. Широкий розвиток фермерства на новій індустріально-технологічній основі, а відтак – українського села можуть зламати негативні тенденції, пов'язані з скороченням чисельності й старінням населення, відкриють потужні можливості для подолання демографічної кризи.

7. Розв'язання всіх вищезазначених проблем потребує

загальносупільного консенсусу, за необхідності – проведення всеукраїнського референдуму. Його ініціатором може виступити Українське товариство охорони природи – статутом це передбачено[3].

Центральною ланкою земельно – іпотечного кредитування повинно стати створення Державного земельного фонду з виконанням функцій іпотечної установи для здійснення операцій із рефінансування банків для потреб іпотечного кредитування, реєстрації іпотечних кредитів, викупу в банків заставлених земель, які були надані для гарантій забезпечення виконання кредитів, але з об’єктивних причин не були повернуті кредиторю.

В результаті зазначені землі стають державною власністю і надалі використовуються за встановленими загальними правилами розпорядження державною власністю та концентрації земель в одного землекористувача. Держава виділяє кошти із державного бюджету й частково використовує цільові позики міжнародних фінансових організацій та інших джерел фінансування для викупу заставлених земель під неповернуті іпотечні кредити. Пропонується забезпечити виділення із державного бюджету необхідних обсягів коштів часткового здешевлення вартості іпотечних кредитів орієнтовано до рівня вартості кредитів у країнах ЄС (рис 1).

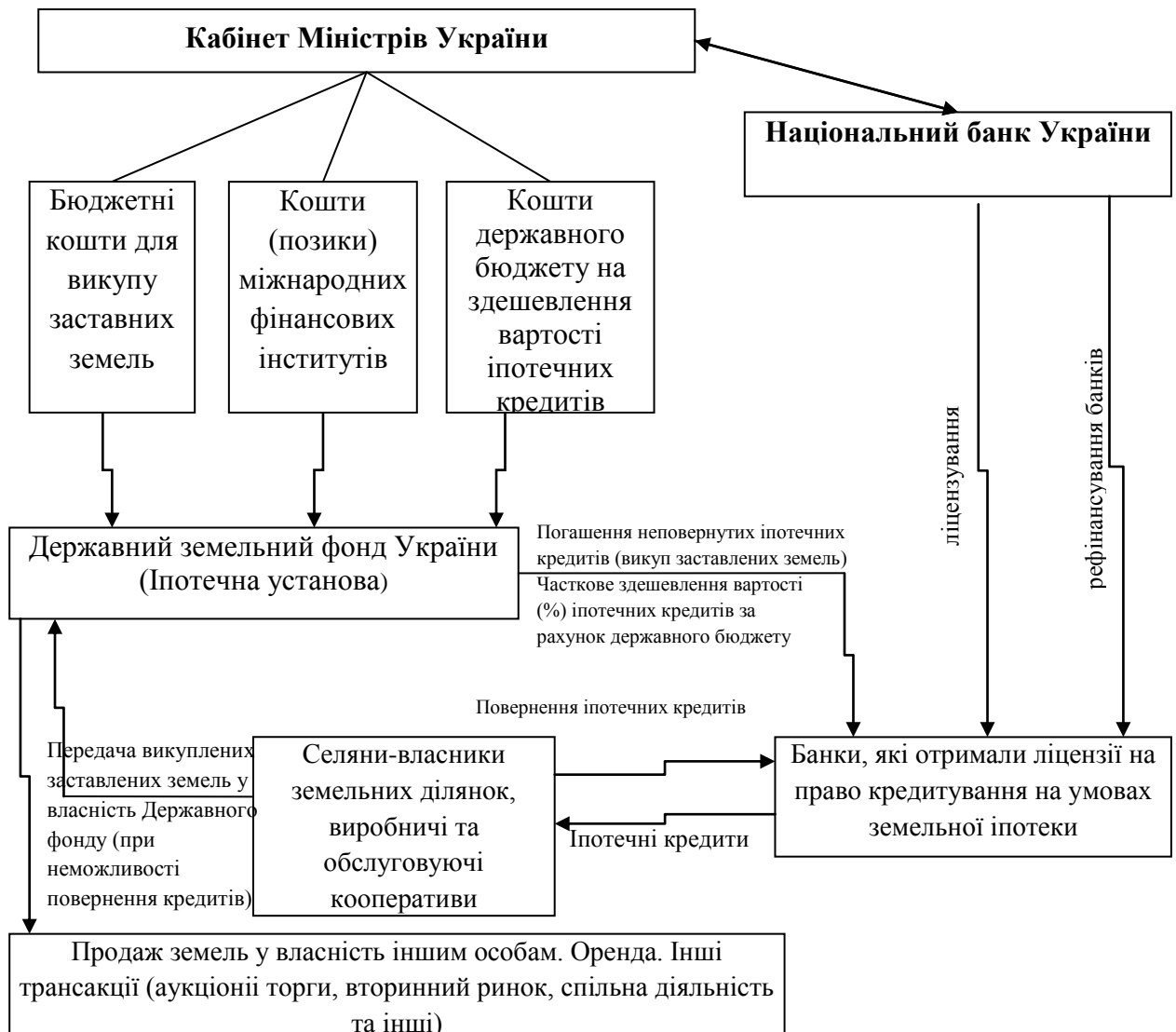


Рис. 1 – Кредитування на умовах іпотеки земель сільськогосподарського призначення [5]



Таким чином, створюються сприятливі умови для кредитування підприємців – селян-власників земель з метою організації власної підприємницької діяльності, а також для додаткової купівлі земель не більше зазначених обсягів та унеможливується нерегульована купівля й концентрація в одного власника земель сільськогосподарського призначення [5].

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** По-перше, становлення системи іпотечного кредитування – це не одноденний процес; він буде мати певну послідовність. Однак важливо вже з перших кроків не підмінити реальну іпотеку іпотечним сурогатом. Заміна реальних змін на іпотечному ринку запровадженням ерзац-іпотеки сприятиме розширеному відтворенню системи тіньових фінансово-економічних відносин.

По-друге, серйозною загрозою в розвитку системи іпотечного кредитування може бути так звана іпотечна пастка. «Іпотечна пастка» – це збільшення кредитного ризику в процесі здійснення іпотечної банківської операції, погіршення якості забезпечення, а також порушення інших стандартів іпотечного кредитування. При розширенні меж «іпотечної пастки» на суттєві небезпеки буде наражатися уся вітчизняна фінансова система.

По-третє, серйозною потенційною загрозою розвитку іпотечного кредитування може призводити до зростання цін на продукти, виробництво яких пов'язане з іпотекою, адже відсотки за іпотечним кредитом будуть включатися у ціну продукції.

### **Література**

1. Ласкіна Н. Зміни земельного фонду України та їх вплив на стан ґрунтів. *Землепорядний вісник*. 2017. № 4. С. 18–21
2. Балюк С. Ми повинні залишити нащадкам родючий ґрунт, а не пустелю. *Землепорядний вісник*. 2017. № 2. С. 14–16
3. Шевчук В. Як сформувати цивілізований ринок землі. *Сільські вісті*. 12 вересня 2017. С. 1–2
4. Мартинюк М. Ринок землі: який шлях вибрати? *Землепорядний вісник*. 2016. № 7. С. 2–3.
5. Гадзало Я. М., Лузан Ю. Я. Земельна реформа: проблеми і перспективи розвитку аграрної економіки. *Економіка АПК*. № 1, 2017. С. 11–12
6. Лагутін В. Іпотечний кредит в Україні: перспективи і можливі наслідки. *Банківська справа*. 2013. № 4 С. 37–51.
7. Саблук П. Т. Стан і напрями розвитку аграрної реформи. *Економіка АПК*. 2015. № 2. С. 10–17.

### **References:**

1. Laskina N. The changes of the land fund of Ukraine and their impact on the state of soils. *Land Planning Bulletin*, 2017, no. 4, pp. 18–21. (in Ukrainian).
2. Baliuk S. We must leave the descendants a fertile soil, not a desert. *Land Planning Bulletin*, 2017, no. 2, pp. 14–16. (in Ukrainian).
3. Shevchuk V. How to form a civilized land market. *Village news*. September 12, 2017, pp. 1–2. (in Ukrainian).
4. Martyniuk M. Land market: which way to choose? *Land Planning Bulletin*,

2016, no. 7, pp. 2–3. (in Ukrainian).

5. Hadzalo Ya. M., Luzan Yu. Ya. Land reform: problems and prospects of agrarian economics development. *Economy of agroindustrial complex*, 2017, no. 1, pp. 11–12. (in Ukrainian).

6. Lahutin V. Mortgage loan in Ukraine: prospects and possible consequences. *Banking*, 2013, no. 4, pp. 37–51. (in Ukrainian).

7. Sabluk P. T. The state and directions of development of agrarian reform. *Economy of agroindustrial complex*, 2015, no. 2, pp. 10–17. (in Ukrainian).

Одержано 15. 09. 2017

### **Аннотация**

**Бечко П.К., Колотуха С.Н., Бечко В.П.**

#### ***Развитие земельных отношений и ипотечного кредитования***

*Украина относится к числу стран мира, наиболее обеспеченных земельными ресурсами, однако на всех этапах проведения в стране рыночных реформ земельный вопрос является предметом постоянных споров и политической борьбы. Поэтому, вопрос рыночного оборота земель в современных условиях представляет особую актуальность и народнохозяйственное значение.*

*Проведенное исследование позволило установить, что Украина обладает значительным земельноресурсным потенциалом. По удельному весу сельскохозяйственных угодий в общей площади она значительно превосходит ведущие страны Западной Европы. По состоянию на 01.01.2016 г. (по данным Держгеокадастра) в Украине насчитывается 42,7 млн га сельскохозяйственных земель, в том числе 41,5 га сельскохозяйственных угодий, природные кормовые угодья – 7,8 млн га, земли под застройкой – 2,5 млн га. Начиная с 1990 г. площадь сельскохозяйственных угодий уменьшилась на 522,4 тыс. га (1,2 %). Это объясняется отводом земель предприятиям, учреждениям и организациям для несельскохозяйственных нужд, изъятием земель для создания защитных лесных насаждений, переводом в несельскохозяйственные угодья, внутривладельческого строительства и тому подобное.*

*Выяснено, что баланс гумуса в почвах Украины в течение последних 10 лет является острodefицитным. К ухудшению экологической ситуации в Украине привели также чрезмерная сельскохозяйственная освоенность и распашка территории как следствие экстенсивного ведения сельскохозяйственного производства, к которому были необоснованно привлечены пахотные земли - деградированные и малопродуктивные.*

*По данным Держгеокадастру, распашка сельскохозяйственных угодий составляет 78 %, а в отдельных областях она значительно больше – 88 % в Черкасской и 90 % в Херсонской. Такого уровня распаханности нет ни в одной стране мира с развитым сельским хозяйством. Так, например, распашка территории Великобритании и Франции - от 28,1 до 31,8 %, где доля пашни составляет от 40 до 57,8 процента.*

*Земля истощается под многолетними посевами зерновых, подсолнечника и рапса. Воздействия эрозии подвергается 57,5% наших почв. Ежегодно теряется около 11 млн т. гумуса, 0,5 т. азота, 0,4 т. фосфора и 0,7 т. калия, а площади эродированных массивов расширяются на 80–90 тыс. га. Получило распространение подкисление, засоление и осолонцевания почв. Масштабным явлением является их загрязнение. Огромного экологического ущерба земле наносит масштабное неконтролируемое применение агрохимикатов, пестицидов, гербицидов и прочей «химии» на тысячах гектаров, которые обрабатывают агрохолдинги.*

*Опыт европейских и других развитых стран подтверждает, что системное институциональная среда осуществления рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения должна направляться прежде всего на охрану почв и*

оптимизации землепользования, вместе с высоким уровнем дотирования сельскохозяйственной деятельности и развития сельских территорий.

Центральным звеном земельно-ипотечного кредитования должно стать создание Государственного земельного фонда с выполнением функций ипотечного учреждения для осуществления операций по рефинансированию банков для нужд ипотечного кредитования, регистрации ипотечных кредитов, выкупа у банков заложенных земель, предоставленных для гарантий обеспечения выполнения кредитов, но о "объективных причин не были возвращены кредиторам.

В результате указанные земли становятся государственной собственностью и в дальнейшем используются по установленным общим правилам распоряжения государственной собственностью и концентрации земель у одного землепользователя. Государство выделяет средства из государственного бюджета и частично использует целевые займы международных финансовых организаций и других источников финансирования для выкупа заложенных земель под невозвратные ипотечные кредиты. Предлагается обеспечить выделение из государственного бюджета необходимых объемов средств частичного удешевления стоимости ипотечных кредитов ориентировано на уровень стоимости кредитов в странах ЕС.

**Ключевые слова:** земельные отношения, финансово-кредитное обеспечение, кредитный механизм, земельные ресурсы, земельная реформа, земельная ипотека.

#### **Annotation**

**Bechko P.K., Kolotukha S.M., Bechko V.P.**

#### **Development of land relations and mortgage lending**

Ukraine is one of the most affluent countries in the world, however, at all stages of market reforms in the country, the land issue is the subject of constant controversy and political struggle. Therefore, the issue of market circulation of land in modern conditions is of particular relevance and economic importance.

The conducted research made it possible to establish that Ukraine has a significant land and resource potential. In terms of the share of agricultural land in the total area, it significantly exceeds the leading countries of Western Europe. On January 1, 2016 (according to the data of State Geocadaster), Ukraine has 42,7 million hectares of agricultural land, including 41,5 hectares of agricultural land, 7,8 million hectares of forested land, 2,5 million hectares under construction land. Since 1990, the area of agricultural land has decreased by 522,4 thousand hectares (1,2 %). This is explained by the allocation of land to enterprises, institutions and organizations for non-agricultural needs, the withdrawal of land for the creation of protective forest plantations, transfer to non-agricultural land, intra-farm construction, and etc.

It was found out that the balance of humus in the soil of Ukraine during the last 10 years is acutely deficient. The aggravation of the ecological situation in Ukraine was also caused by excessive agricultural development and plowing of the territory as a result of extensive agricultural production, to which the degraded and unproductive arable lands were unreasonably devoted.

According to the data of State Geocadaster, the plowing of agricultural land is 78%, and in some areas it is much larger – 88 % in Cherkasy and 90 % in Kherson regions. This level of plowing is not present in any country in the world with developed agriculture. For example, the plowing of the territory of Great Britain and France is from 28,1 to 31,8 %, where the share of arable land ranges from 40 to 57,8 %.

The soil is depleted under perennial crops of cereals, sunflower and rapeseed. 57,5 % of our soils are effected by erosion. Annually, about 11 million tons of humus, 0,5 tons of nitrogen, 0,4 tons of phosphorus and 0,7 tons of potassium are lost, and the areas of eroded massifs are expanded by 80–90,000 hectares. Acidification, salinization and solonchization of soils became widespread. A large-scale phenomenon is their pollution. The large-scale uncontrolled use of agrochemicals, pesticides, herbicides and other "chemicals" on thousands of hectares, which are processed by agroholdings, causes huge environmental damage to the soil.

*The experience of European and other developed countries confirms that the systemic institutional environment for the implementation of the market circulation of agricultural land should be directed primarily to soil protection and land use optimization, together with a high level of subsidization of agricultural activities and development of rural areas.*

*The central link in land and mortgage lending should be the creation of the State Land Fund with the functions of a mortgage institution to carry out operations to refinance banks for the needs of mortgage lending, register mortgage loans, purchase from the banks mortgaged land provided for collateral, but about "objective reasons were not returned to the creditor.*

*As a result, these lands become state property and are subsequently used according to the established general rules for the disposal of state property and the concentration of land from one land user. The state allocates funds from the state budget and partly uses targeted loans from international financial institutions and other sources of funding for the redemption of pledged land for non-performing mortgage loans. It is proposed to ensure the allocation of the required amount of funds from the state budget for a partial reduction in the cost of mortgage loans is oriented toward the level of the cost of loans in the EU countries.*

**Key words:** *land relations, financial and credit provision, credit mechanism, land resources, land reform, land mortgage.*

**УДК 336.2.026**

## **ПОСИЛЕННЯ РОЛІ ПОДАТКУ НА ДОДАНУ ВАРТІСТЬ У ФОРМУВАННІ ДОХОДІВ БЮДЖЕТУ**

**П. М. Боровик, кандидат економічних наук**

**В. В. Сліпченко, аспірант**

**О. С. Сіренко, магістрант**

**Уманський національний університет садівництва**

*В статті досліджені проблеми сучасного вітчизняного порядку справляння податку на додану вартість та запропоновані напрями його вдосконалення.*

*Результати дослідження показали, що основними напрямками вдосконалення порядку нарахування і сплати ПДВ повинні бути розширення повноважень фіскальних органів щодо перевірок достовірності сум податку, заявлених до відшкодування та підвищення рівня відповідальності працівників фіскальної служби за їх результати, посилення відповідальності платників та їх посадових осіб за незаконне декларування від'ємного значення об'єкта оподаткування з податку на додану вартість, розробка і запровадження понижуючих коефіцієнтів до сум задекларованого бюджетного відшкодування за результатами операцій з експорту сировини та низькотехнологічної продукції, посилення відповідальності платників ПДВ за реєстрацію фіктивних фірм, чіткіша координація дій податкових та митних підрозділів Державної фіскальної служби України з метою запобігання фіктивного експорту а також імпорту товарів за заниженими цінами, скорочення пільг з податку на додану вартість.*

**Ключові слова:** *податкове регулювання, податок на додану вартість, податкові пільги, відшкодування ПДВ з бюджету, Податковий кодекс України.*