

## УДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ РЕГУЛЮВАННЯ СИСТЕМИ ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

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

**К. М. Мельник**, кандидат економічних наук

**Б. С. Гузар**, кандидат економічних наук

Уманський національний університет садівництва

*У статті доведено, що за умов запровадження ринку сільськогосподарських земель, земля стає не лише фактором виробництва, а й рушійною силою економічного розвитку за рахунок впливу на формування системи фінансово-економічних відносин та системи земельно-іпотечного кредитування. Запропоновано основні напрями економічного механізму регулювання системи земельно-іпотечного кредитування.*

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

**Постановка проблеми.** Україна відноситься до числа країн світу, що є найбільш забезпечені земельними ресурсами, проте, на всіх етапах проведення в країні ринкових реформ земельне питання є предметом постійних суперечок і політичної боротьби. Розвиток іпотечних відносин в сільському господарстві в сучасних умовах набуває великого значення у зв'язку з необхідністю залучення додаткових інвестицій в агропромисловий комплекс з метою розвитку сільськогосподарських підприємств. Низька якість іпотечного забезпечення обмежує доступ агроформувань до кредитних ресурсів і підвищує кредитні ризики банків.

В сучасних умовах дослідження з розробки основних теоретичних підходів та практичних рекомендацій щодо вирішення завдань з формування фінансово-кредитного механізму збалансованого використання земель сільськогосподарського призначення суб'єктів господарювання, які б враховували особливості їх діяльності, потребують активізації, що і визначає актуальність обраної теми досліджень.

**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: Я.М. Гадзала, П.Т.Саблука, Ю.Я. Лузана, Н.В. Ласкіна, В.А. Голяна, В.Д. Лагутіна, М.П. Логінова, Ю.О. Лупенка, О.В. Ходаківської, М.П. Мартинюка, Д.О. Мельничука, В.Я. Месель-Веселяка, М.М. Федорова, Л.Д. Тулуша 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.

**Методика досліджень.** Теоретико-методологічною основою дослідження слугували наукові праці вітчизняних та зарубіжних вчених, провідних спеціалістів у сфері фінансово-кредитного забезпечення сільськогосподарських товаровиробників. У процесі його здійснення використано такі наукові методи як: абстрактно-логічний, монографічний, емпіричний, економіко-статистичний, а також системного підходу до рішення проблем.

**Метою дослідження** є обґрунтування науково-практичних рекомендацій щодо формування фінансово-кредитного механізму досягнення збалансованого використання земель сільськогосподарського призначення в контексті сучасних умов.

**Результати дослідження.** В умовах економічної кризи України сьогодні ключовим питанням залишається пошук фінансових ресурсів для інвестування в трансформаційні процеси земельних відносин. Нині фахівцями пропонуються два основні варіанти проведення наступного етапу земельної реформи – запуску ринку (табл. 1).

Перший варіант передбачає двоетапний запуск ринку землі. На першому етапі, в 2017–2019 рр., на відкритих електронних торгах продається частина земель державної власності, що дозволяє сформувати уяву про ринкову ціну землі в усіх регіонах. Іноземці та юридичні особи до торгів не допускаються.

На другому етапі ринок відкривається для громадян. Обмеження по купівлі землі в одні руки — 200 га. Другий варіант 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. Обмеження в площах дискутується [1, с. 3].

Дані таблиці свідчать про те, що автори першого підходу більшу увагу приділили розрахункам економічного ефекту земельної реформи і практично не привели позитивні наслідки соціальних аспектів. Крім того, як в першому, так і в другому варіанті не враховано іноземний досвід (позитивний і негативний) проведення земельних реформ.

Одним із фундаментальних аспектів розв'язання цієї проблеми, на нашу думку, належить такому фінансовому інструменту як земельно-іпотечне кредитування, що є згідно енциклопедичного словника бізнесмена — передача в заставу землі та іншого нерухомого майна з метою одержання кредитної позички, так званого іпотечного кредиту або кредиту під заставу.

Нині у вітчизняному секторі економіки починає формуватися система іпотечного кредитування, яка передбачає наявність тісних зв'язків та взаємодій між її елементами і повну збалансованість її параметрів. Якщо поняття «приватної власності» та «підприємництва» на засадах вільної прозорої конкуренції, як наріжні камені розбудови ринкових економічних відносин в економічній системі держави набули розвитку за період незалежності України, то впровадження фінансово-економічного інструменту іпотеки, іпотечного кредитування розвинений значно в меншій мірі.

**Табл. 1. Економічний і соціальний ефект земельної реформи залежно від вибраної моделі**

Показник	Базова модель: запуск ринку землі у два етапи	Базова модель: продаж права оренди (емфітевзис)
<b>Обсяг ринку (поточні показники)</b>		
Площа приватних сільгосп-земель 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»)	9 650 ділянок загальною площею 35 802 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 4-11рр., після запуску ринку (згідно з розрахунками по зміні ціни на сільгоспугіддя 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

*Джерело: сформовано за даними [1, с 3]*

Особливо його впровадження потребує сектор сільськогосподарського землекористування. Поділяємо думку О.В. Степенко [2], що «іпотека відноситься до тих сегментів ринкової економіки, які формуються на вищій

стадії її розвитку», адже успішне його впровадження і функціонування потребує наявності перших двох сегментів. Тобто функціонування фінансово-економічного інструменту забезпечення збалансованого використання земель сільськогосподарського призначення вимагає запровадження вільного економічного обігу земельних ділянок за умов вільної і прозорої конкуренції і має один з найвпливовіших потенціалів фінансово-економічного регулювання земельних відносин, значимість якого загострюється станом економічної кризи в Україні.

Згідно визначення, наведеного у національному законодавстві, «іпотекою є застава землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становлять предмет застави, залишаються у заставодавця або третьої особи». Дещо пізніше це визначення зазнало змін з метою його уточнення, а саме [3]: «іпотекою є застава нерухомого майна, коли земля та (або) інші речі, що становлять предмет іпотеки, залишаються у заставодавця або третьої особи (майнового поручителя), а заставаутримувач набуває права на задоволення забезпеченого іпотечного зобов'язання, якщо воно не виконано, за рахунок предмета іпотеки».

С.І. Кручко стверджує, що іпотекою слід вважати заставу нерухомого майна для забезпечення зобов'язання; іншими словами, іпотека – це право стягнення, яке накладається на нерухоме майно згідно чинного законодавства, іпотечної угоди та (або) рішення суду [4].

Відповідно до інших джерел, іпотека — це механізм забезпечення обороту вартості для формування прибутку й посилення соціального ефекту за допомогою довгострокового кредитування. Заставою при цьому є нерухомість, яка лишається в користуванні заставодавця чи третьої особи.

Застава земельних ділянок сільськогосподарського призначення лишається впродовж періоду незалежності України чи не єдиним достатньо ефективним способом залучення в агровиробничий технологічний процес середньо- та довгострокових банківських кредитів при збереженні цільового використання заставлених земельних ділянок. Дієве кредитування сільськогосподарських товаровиробників під іпотеку земельних ділянок а також розташованого на них нерухомого майна вимагає розвитку відповідних інституцій та впровадження правових норм.

Серед економічних передумов вітчизняні дослідники називають [5]: стабільність і паритет цін; стабільність обмінного курсу національної валюти; помірну вартість позичкового капіталу; загальне економічне зростання. Не можна не погодитись з думкою [6, 7], що передумовами іпотечного кредитування має бути такий економічний розвиток, який супроводжувався б значним збільшенням доходів населення, зростанням іпотечних заощаджень і відповідним значним розвитком ринку капіталів.

Зокрема, необхідною є чітка система іпотечних банків. Наприклад, у Німеччині до кінця 60-х років XIX ст. вже налічувалося 13 державних і 25 приватних земельних банків. Це є кредитні інститути приватного права, діяльність яких спрямована на надання позик під заставу земельних ділянок і випуск боргових зобов'язань. Так, кредити під заставу земельних ділянок надає

сільськогосподарський рентний банк, який являється установою публічного права під наглядом федерального комісара. При цьому у ньому немає ні приватних, ні державних власників часток [8]. Спеціальні окремі банківські установи для довгострокового кредитування агровиробничого сектора створено і в інших країнах (наприклад, як в Польщі, Угорщині), або ж ці функції виконуються універсальними комерційними банками (наприклад, як в Чехії та Словаччині).

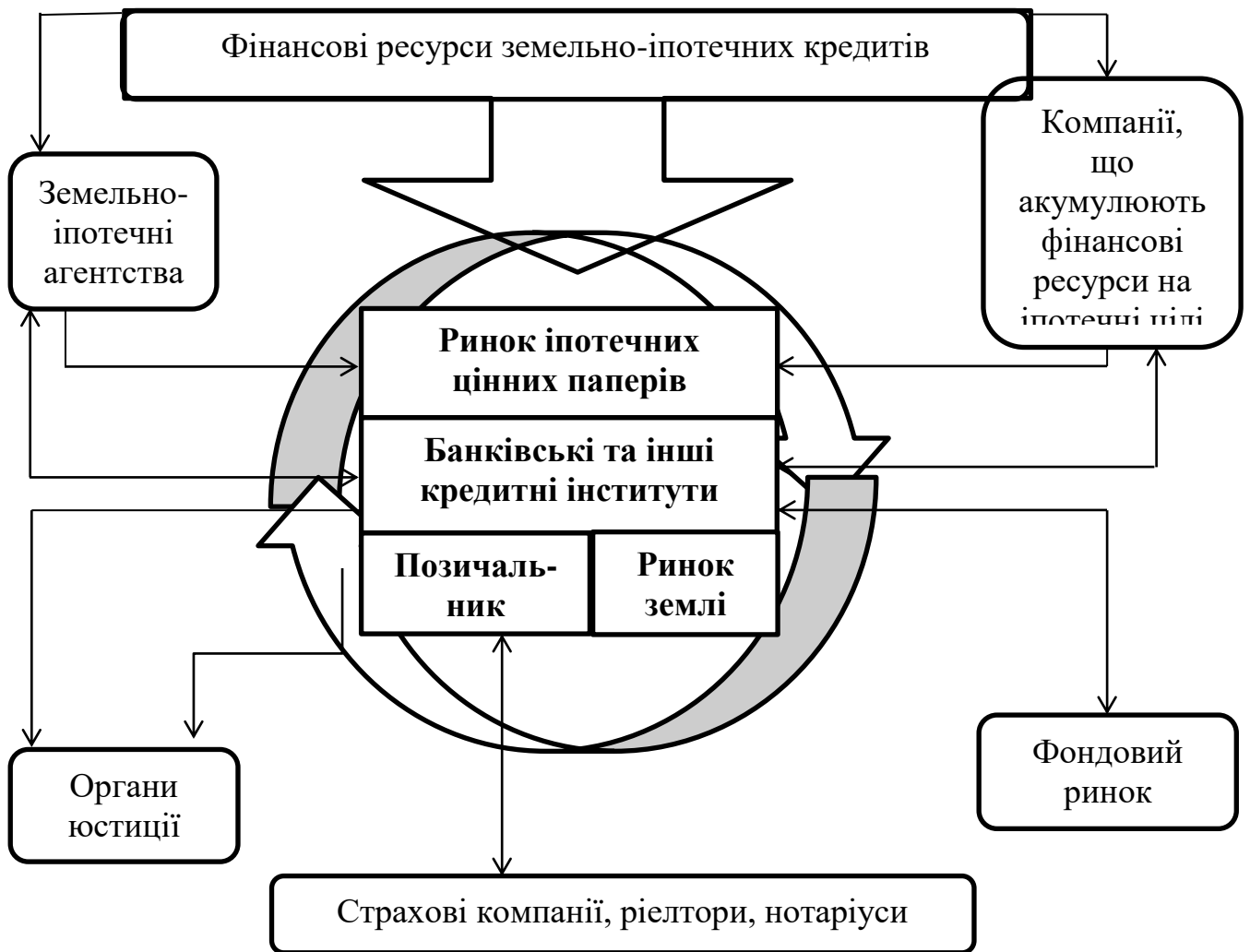
Операції «фінансування під заставу» в розвинених країнах є складовою практично всіх інвестицій, що здійснюються в розвиток економіки. Наприклад лише наприкінці 90-х років минулого століття ринок застави несільськогосподарського майна у США, який створює майже 80 % усіх кредитів, сягнув 4 трлн. дол.

Загалом, система іпотечного кредитування являє собою сукупність фінансового-кредитних відносин, виконання зобов'язань за якими забезпечене іпотекою, а також інфраструктуру, яка забезпечує реалізацію цих відносин. На базі цих відносин, що визначаються Законом України «Про іпотеку» [3] формується іпотечний ринок як регулятор іпотечних кредитів для населення. У вітчизняній практиці фінансові інструменти іпотечного ринку й досі не набули широкого масштабу використання через проблеми, що стримують ефективність і масовість впровадження, найбільш впливовими з яких є:

- недосконалість нормативно-законодавчого поля щодо регулювання емісійних відношень та розміщенні цінних паперів;
- відсутність достатньо капіталізованих інституціональних інвесторів як основних держателів таких інструментів;
- високий рівень ризиків на іпотечному ринку, чим підривається довіра до платоспроможності емітентів;
- недостатній рівень спеціалізації в межах фінансово-кредитної системи, в результаті чого підчас всі банківські операції виконуються однією установою
- несприятливі тенденції на ринку нерухомості, що перешкоджає вкладенню коштів саме в нерухоме майно.

Отже, врахування накопиченого міжнародного досвіду, можна стверджувати, що розвиток іпотечного кредитування в Україні можливий при наявності необхідних передумов — економічних, правових та інституціональних. В Україні вони створені частково і потребують подальшого удосконалення та розвитку всіх компонентів передумов. Структуру алгоритму функціонування інструменту земельно-іпотечного кредитування можна представити у схематичному вигляді (рис. 1).

Таким чином, земельно-іпотечне кредитування можна розглядати як інструмент фінансування шляхом надання довгострокового кредиту в грошовій формі під заставу землі для забезпечення зобов'язань перед кредитором при дотриманні умов повернення, терміновості і платності. На відміну від існуючих визначень земельно-іпотечне кредитування розглядається як найважливіша передумова інвестиційних вкладень в сферу землекористування та більш досконалий і перспективний механізм кредитування.

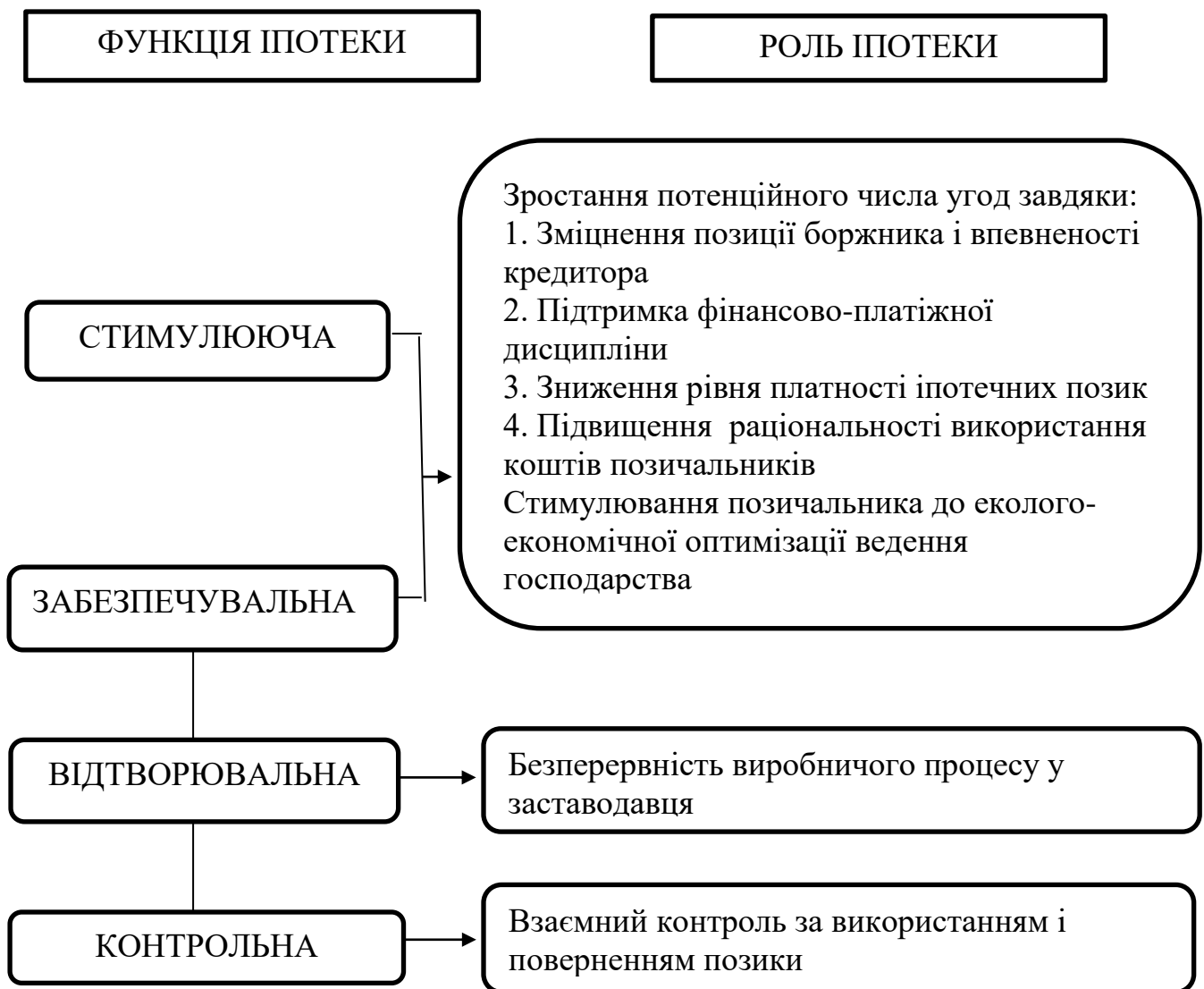


**Рис. 1. Схема функціонування фінансово-економічного інструменту земельно-іпотечного кредитування**

Визначаючи беззаперечну роль земельної іпотеки в системі іпотечного кредитування реального сектора економіки (в тому числі і сфери землекористування) умовно можна виділити наступні її функції: відтворювальна, стимулююча, забезпечувальна, контрольна (рис. 2).

Така структура, на нашу думку, має включати три основні блоки: інституціональний, функціональний та регулюючий. Таким чином, система земельно-іпотечного кредитування являє собою сукупність інструментів реалізації особливої форми кредитних відносин, які на основі реалізації комплексу тісних взаємозв'язків між собою, утворюють певну цілісність, що забезпечує передачу фінансових ресурсів на іпотечному ринку від кредиторів до позичальників під заставу землі з активною участю інфраструктурних елементів.

Крім того, визначені основні елементи повинні бути взаємопов'язані з інтересами різних землекористувачів в рамках організаційної структури системи земельно-іпотечного кредитування (рис. 3).

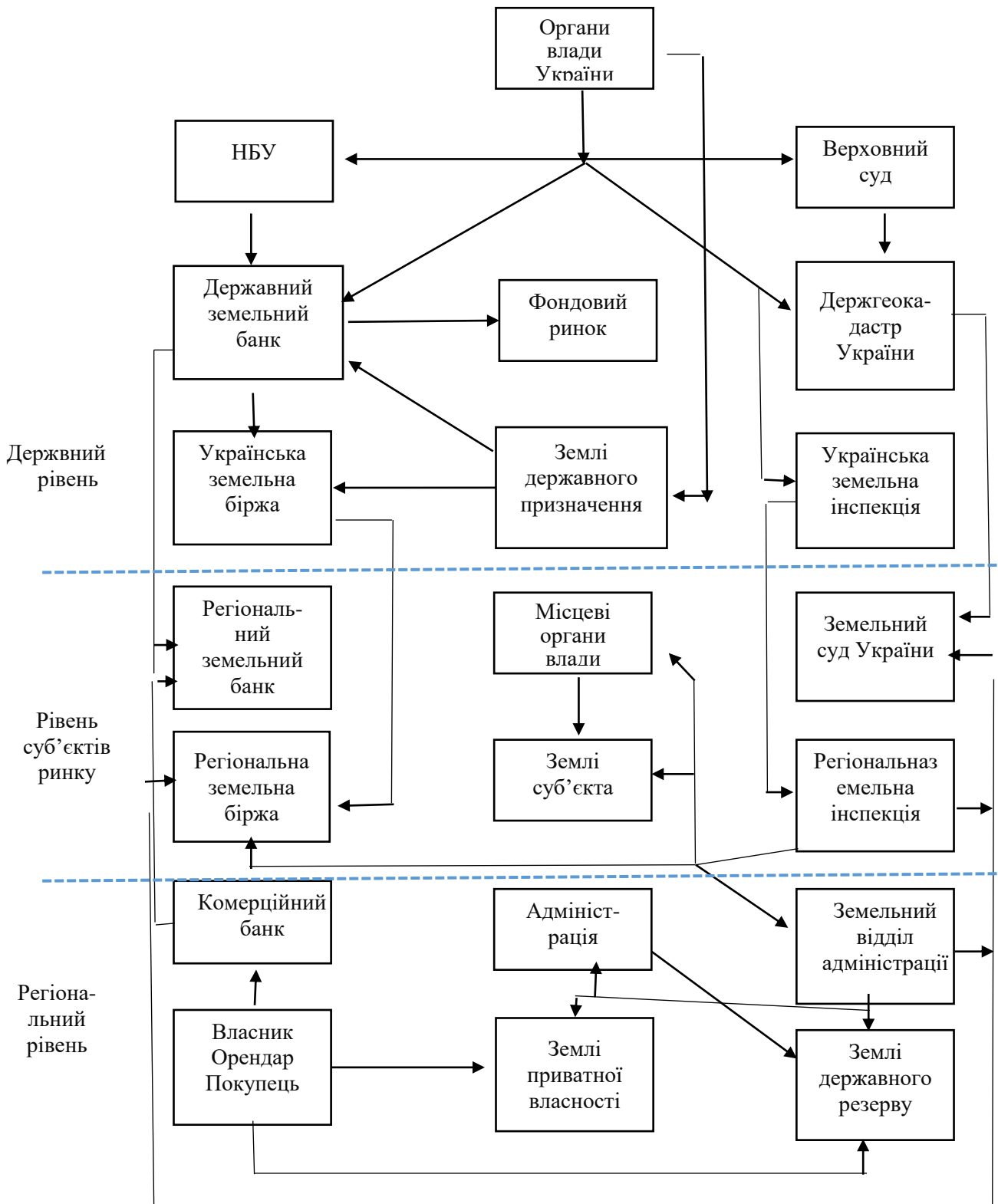


**Рис. 2. Система функцій фінансово-економічного інструменту земельної іпотеки та її роль в системі кредитування**

Основними елементами системи земельно-іпотечного кредитування виступають:

- об'єкт (земельні активи);
- суб'єкти (кредитори, позичальники і інфраструктурні елементи);
- механізм кредитування (об'єкт, метод і умови кредитування, забезпечення кредиту, управління комплексним ризиком банку).

Земельні ресурси при потраплянні в систему земельно-іпотечного кредитування трансформуються в фінансові активи та застосовуються для капіталізації діяльності господарюючого суб'єкта в аграрному секторі.



**Рис. 3. Модель системи іпотечного кредитування під заставу землі в Україні**

Земельні активи сільськогосподарських підприємств — земельні ділянки, що виконують роль економічних ресурсів, які створені для задоволення господарських потреб за допомогою вкладеного в їх створення капіталу та характеризуються визначеним показником продуктивності та прибутковості, а їх використання в господарських цілях супроводжується фактором часу,



певними ризиками та ліквідністю.

Одними із важливих кроків на шляху вирішення даних проблем є створення Державного акціонерного земельного (іпотечного) банку з відповідною мережею банків в регіонах, який повинен надавати підприємствам аграрного сектору економіки наступні види банківських послуг:

- інвестиційне і кредитне обслуговування товаровиробників агропромислового комплексу, в тому числі іпотечне кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу земельних ділянок та майна;

- викуп заставленого неплатоспроможними боржниками майна і землі у комерційних банків;

- довірче управління майном і землею та коштами неплатоспроможних підприємств АПК;

- здійснення лізингових та факторингових операцій для сільськогосподарських товаровиробників;

- страхування майна, життя та фінансових ризиків в сільській місцевості;

- здійснення комісійних операцій з товарами, майном та землею;

- надання послуг з ведення обліку, аудиту і аналізу діяльності підприємств та розробки інвестиційних планів і бізнес-проектів;

- здійснення обслуговування зовнішньоекономічних операцій товаровиробників агропромислового комплексу;

- здійснення інших банківських операцій;

- виконання функцій методичного центру по наданню консультаційних послуг підприємствам агропромислового комплексу, кредитним спілкам і новоствореним кооперативним банкам, які обслуговують дану галузь.

**Висновки.** Підводячи підсумок слід зазначити, що земельна іпотека дозволить розширити можливості доступу сільськогосподарських підприємств до дешевих і довгострокових кредитів для розвитку сільськогосподарського виробництва. Реалізація запропонованої автором моделі системи іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення на практиці сприятиме підвищенню доступності земельно-іпотечних кредитів для підприємств агропромислового комплексу України при одночасному дотриманні прав і гарантій кредиторів, а також розмежування функцій, що реалізуються між суб'єктами інституційної інфраструктури.

### **Література**

1. Мартинюк М. Ринок землі: який шлях вибрати? *Землевпорядний вісник*. 2016. №7. С. 2–3.

2. Ібатуллін Ш. І., Степенко О.В., Сакаль О.В. та ін. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку. К.: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. 52 с.

3. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003р. № 898-IV. Дата

оновлення: 14.07.2020. Режим доступа: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення 09.11 2020).

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

5. Кручок С.І. Передумови іпотечного кредитування. *Вісник аграрної науки*. 2002. № 3. С. 74–75.

6. Колесніченко К. Іпотека: правові проблеми. *Право України*. 2001. № 10. С. 77–80.

7. Калетнік Г. М. Іпотечне кредитування в сільському господарстві України. *Економіка АПК*. 2013. № 7. С. 58–63

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

### References

1. Martyniuk M. (2016). Land market: which way to choose? *Land Management Bulletin*, no. 7, pp. 2–3.

2. Ibatullin Sh. I., Stepenko O.V., Sakal O.V. et al. (2012). Land relations management mechanisms in the context of sustainable development. K.: State Institution "Institute of Environmental Economics and Sustainable Development of the National Academy of Sciences of Ukraine", 52 p.

3. About the mortgage: the Law of Ukraine of June 5, 2003. № 898-IV. Date of update: 14.07.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (access date 09.11 2020).

4. Kruchok S.I. (2003). Mortgage lending: European practice and development prospects in Ukraine. K.: Urozhay, 2003. 208 p.

5. Kruchok S.I. (2002). Prerequisites for mortgage lending. *Bulletin of Agricultural Science*. 2002, no. 3, pp. 74–75.

6. Kolesnichenko K. (2001). Mortgage: legal issues. *Law of Ukraine*, no. 10, pp. 77–80.

7. Kaletnik H.M. (2013). Mortgage lending in agriculture of Ukraine. *Economics of agro-industrial complex*, no. 7, pp. 58–63

8. Demianenko S.I. (2002). Germany's experience in lending secured by agricultural land. *Economics of agro-industrial complex*, no. 10, pp. 134–138.

### Аннотація

**Колотуха С.Н., Мельник Е.Н., Гузар Б.С.**

**Совершенствование экономического механизма регулирования системы земельно-ипотечного кредитования**

Земельно-ипотечное кредитование как инструмент привлечения инвестиций широко используется в большинстве развитых рыночных стран, однако в Украине данный вид кредитования находится на стадии становления.

Изучение вопроса земельно-ипотечного кредитования сельского хозяйства сегодня является чрезвычайно актуальным, поскольку создание его целостной системы позволяет сельскохозяйственным товаропроизводителям

*расширить производство путем воспроизведения материально-технической базы, технологического перевооружения за счет ипотечных кредитов, ускорить оборот капитала и получить дополнительную прибыль.*

*По результатам проведенного исследования предложена схема функционирования финансово-экономического инструмента земельно-ипотечного кредитования. Доказано, что эффективность внедрения этих инструментов, как составляющих соответствующего механизма обеспечения сбалансированного землепользования в сфере агропроизводства требует введения рыночного оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения. Предложена модель системы ипотечного кредитования под залог земли, которая обеспечивает передачу финансовых ресурсов на ипотечном рынке от кредиторов к заемщикам под залог земли с активным участием инфраструктурных элементов.*

*Доказано, что в условиях введения рынка сельскохозяйственных земель, земля становится не только фактором производства, но и движущей силой экономического развития за счет влияния на формирование системы финансово-экономических отношений и системы земельно-ипотечного кредитования. Центральным звеном системы земельно-ипотечного кредитования должен стать Государственный акционерный земельный (ипотечный) банк. Мероприятия по повышению эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения должны проводиться в комплексе с совершенствованием финансово-кредитного механизма.*

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

### *Annotation*

***Kolotukha S.N., Melnyk E.N., Husar B.S.***

#### ***Improving of economic mechanism for regulating the system of land mortgage lending***

*Land-mortgage crediting as an instrument of attracting investments is widely used in the most developed market countries, however in Ukraine the marked type of crediting is on the stage of becoming.*

*A study of question of land-mortgage crediting of agriculture is extraordinarily actual today, as a creation of its integral system gives an opportunity to the agricultural commodity producers to extend a production by means of recreation of material and technical base, technological reequipment due to the mortgage loans and to accelerate turnover of capital and to get an additional profit.*

*On the results of the conducted study the chart of functioning of financial economic instrument of land-mortgage crediting is offered. It is proved that the efficiency of introduction of system of these instruments, as components of a corresponding mechanism of providing the balanced land-use in the field of agroproduction needs the promotion of market turnover of plot of lands of the agricultural setting. The model of system of a mortgage crediting on the security land is offered that provides the transmission of financial resources at the mortgage market from creditors to the borrowers on the security land with an active participation of infrastructural elements.*

*It is substantiated that at the terms of introduction a market of agricultural land, it becomes not only the factor of production but also a motive force of economic development due to the influence on forming the system of financial economic relations and the system of land-mortgage crediting. The State joint-stock land (mortgage) bank must become the central link of the system of land-mortgage crediting. Measures for the increasing the efficiency of use of land of the agricultural setting must be conducted in a complex with the improvement of financial-credit mechanism.*

**Keywords:** *land market, financial and credit provision, credit mechanism, land resources, land reform, land mortgage.*

УДК 368.021

DOI 10.31395/2415-8240-2020-97-2-64-74

## КЛЮЧОВІ АСПЕКТИ ІНТЕРНЕТ-СТРАХУВАННЯ

**О. Т. Прокопчук**, кандидат економічних наук

**Ю. В. Улянич**, кандидат економічних наук

**С. А. Пташник**, кандидат економічних наук

Уманський національний університет садівництва

**Н. В. Бутко**, кандидат економічних наук

Черкаський національний університет імені Богдана Хмельницького

*У статті розглядається поняття Інтернет-страхування, представлено основні переваги, недоліки та етапи отримання страхової послуги через систему Інтернет, проаналізовано пропозицію послуг страховими компаніями України «в живу» та «он-лайн» та новації на ринку Інтернет-страхування України, досліджено основний спектр інтернет-послуг, що забезпечують страхові компанії в мережі Інтернет, розглянуто в динаміці кількість страхових компаній за останні роки.*

**Ключові слова:** *Інтернет-страхування, страхова компанії, страхувальник, страховий ринок, страхування, інтернет послуга.*

**Постановка проблеми.** В умовах віртуалізації економічних відносин суб'єкти страхового ринку не можуть залишатися осторонь цих процесів, тому з метою підвищення якості і рівня доступності страхових послуг необхідним є поширення інтернет технологій в страхуванні.

Головним стимулом упровадження інтернет обслуговування страховими компаніями є необхідність зменшення витрат, розширення географії діяльності, забезпечення диверсифікації ризиків. Не менш важливими факторами є простота та комфортність купівлі страхового продукту в режимі on-line.

Українські страхові компанії вже мають власний досвід виживання на вітчизняному страховому ринку: пережиті питання антикризового управління, лобіювання, підготовки складної звітності для контролюючих органів. Тож,