

**Баланюк Іван**

д.е.н., професор

завідувач кафедри обліку і аудиту,

ДВНЗ “Прикарпатський національний університет

імені Василя Стефаника”

м. Івано-Франківськ

**Іванюк Тетяна**

аспірантка

ДВНЗ “Прикарпатський національний університет

імені Василя Стефаника”

м. Івано-Франківськ

**ІПОТЕЧНИЙ МЕХАНІЗМ ЯК НАПРЯМ УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

Із ухваленням нового Земельного кодексу держави затвердилася земельна політика України, яка зосереджується на кінцевому варіанті вирішенню проблем пов'язаних із подальшим розвитком земельних відносин, зародженню цивілізованого земельного ринку, покращенням системи земельних платежів, формуванню іпотечного кредитування, зростанням рівня ефективності використання земельних ресурсів, удосконаленням способів організації контролю з боку державних органів стосовно раціонального використання земель та їх охорони. В сучасних кризових умовах для суб'єктів господарювання іпотечний ринок земель сільськогосподарського призначення видається досить перспективним та знаходиться на етапі формування. Оскільки, земля розглядається одночасно з кількох позицій, зокрема як природний ресурс, базис проживання суспільства, а також як фактор виробництва та об'єкт соціально-економічних зв'язків, виступаючи водночас основою продовольчої безпеки країни [1, с. 23].

Відповідно до статті 15 Закону України “Про іпотеку”, іпотека земельних ділянок здійснюється згідно із вищевказаним нормативно-правовим документом та передбачає заставу нерухомого майна (земельні ділянки і все, що розташоване на них і тісно пов'язане з ними), що становить предмет іпотеки, з метою задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання заставодержателем [2]. На прилюдних торгах відбувається продаж отриманих в іпотеці сільськогосподарських земельних ділянок під час їхнього стягнення. Земельний кодекс України дає чітке визначення, тим покупцям, які мають право претендувати на землі сільськогосподарського призначення. Слід зазначити, що норми Закону України “Про іпотеку” не діють на земельні наділи, які знаходяться у комунальній або державній формі власності та не підпадають для приватизації. Предметом іпотеки можна виокремити: земельну часту, яка знаходиться на правах колективної часткової власності; житлове, садове чи дачне приміщення, гараж, частина житлової будівлі та будь-яке інше приміщення господарського значення; суб'єкт господарювання чи його структурний підрозділ; а також інше майно що належить до нерухомого згідно норм чинного законодавства.

Для ефективного налагодження його складових функціоналів та подальшого безперебійного існування необхідне накопичення значних фінансових ресурсів та прийняття низки нормативно-правових актів. Для запуску цілого іпотечного механізму, спершу потрібно сформувати Державний земельний іпотечний банк, який буде мати на меті фінансувати підприємства, зайнятих у агропромисловій сфері, через заставу земельних ділянок. Наявність вторинного іпотечного ринку, а саме обіг іпотечних прав та облігацій, буде виступати як засіб рефінансування та допоможе додатково наростити фінансові запаси банку для забезпечення сталості ринку земель в державі. З метою підтримки виробничої діяльності товаровиробників, що працюють на орендованих землях, предметом іпотеки доцільно визнати також право оренди земель, тобто право тимчасового володіння і користування землею [3 с. 95].

На думку дослідників даного питання, Державний земельний (іпотечний) банк може провадити свою діяльність як спеціалізований банк, що формується та функціонує на території країни задля

інтенсивного розвитку кредитування виробництва в агропромисловій сфері, зокрема, під заставу земельних угідь та іншого нерухомого майна. Тому, слід створити Державний земельний іпотечний банк і запросити до його управління один із ТОП-20 світових банків, де Україна буде виступати у ролі мажоритарного акціонера, а іноземний банк – міноритарного (пакет – 40%) [3]. Таку саму практику має німецький іпотечний банк, який, аналогічно, має в угорському іпотечному банку свою частку.

Через те, що іпотечний банк вважається фінансовим інститутом другого ступеня, то він має змогу управляти фінансовими ресурсами у два способи. Один полягає у видачі коштів звичайним банкам для подальшого кредитування фермерів з метою придбання земельної ділянки. При цьому всі національні банки повинні мати можливість отримувати гроші для надання кредитів низьку відсоткову ставку – 1,5% річних. Інший спосіб представляє змогу вступати в статутний капітал, для прикладу, конкретного агрохолдингу, в заміні на визначену частку акцій з наступним правом придбання даної частки фірмою. Тобто даний спосіб являє собою боргове кредитування при якому представники банку наявні у наглядовій раді фірми до часу повернення отриманого кредиту компанією Земельному іпотечному банку. Особливістю такого іпотечного кредитування є те, що звичайний національний банк так робити не може. Сам іпотечний договір на землю має включати в себе відомості про місце знаходження земельної ділянки, її цільове призначення та якісний стан, а також містити в обов'язковому порядку план земельної ділянки, підтверджений місцевим відділом земельних ресурсів, вартісну величину землі та список обмежень стосовно застосування права власності на дану земельну ділянку.

Таким чином, можна зробити висновок, що земельна іпотека є потрібною в плані можливості залучення додаткових коштів для сільськогосподарського виробництва. Необхідність для фермерів в отриманні довгострокових кредитів є досить наболілою проблемою, тому що саме кредитні кошти – потрібна умова для того, щоб розширити виробництво сільськогосподарської продукції й відновити капітал з метою забезпечення стабільного розвитку галузі.

#### **Список використаних джерел**

1. Буша Д. Розбудова інфраструктури земельного ринку як базова передумова підвищення інвестиційної привабливості земель. Економіст. 2015. № 3. С. 21–25.
2. Закон України “Про іпотеку” від 5 червня 2003 року № 898-IV. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15/conv/page3>. (дата звернення 22.09.2020)
3. Вірченко О. В. Формування та розвиток ринку землі в умовах економічної модернізації : дис. ... д-ра екон. наук – 08.00.01. Київ, 2014. 200 с.
4. Земельний іпотечний банк з міжнародним міноритарним акціонером кредитуватиме аграріїв під 3%. URL: <https://agropolit.com/interview/563-leonid-kozachenko-derjavniy-zemelniy-ipotechniy-bank-z-mijnarodnim-minoritarnim-aktsionerom-kredituvatime-agrariyiv-pid-3-richnih-na-5-10-rokiv>. (дата звернення 22.09.2020)