

## ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

**Постановка завдання.** Важливим напрямом забезпечення процесу відтворення матеріально-технічної бази сільськогосподарських підприємств є поліпшення фінансування інвестиційної діяльності за допомогою розвитку системи інвестиційно-іпотечного кредитування. Земельно-іпотечне кредитування як інструмент залучення інвестицій широко використовується в більшості розвинених країн. Частка кредитів, виданих на основі застави земель сільськогосподарського призначення, в деяких державах досягає 60% загального обсягу кредитного портфеля, направлено в сільське господарство. За такого підходу розвиваються не тільки вертикально-інтегровані структури, спроможні забезпечити заставу для кредитної організації, але і середні та дрібні сільськогосподарські виробники.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженням вищевказаної проблеми займалися такі вчені, як: О. Бажанов, Є. Дядько, В. Костюк, О. Непочатенко, А. Тіней, В. Савич, П. Саблук тощо. Науковці сформуливали основні засади розвитку всіх видів кредитування господарюючих суб'єктів аграрного сектора економіки. Проте проблема визначення основних засад іпотечного кредитування в агросфері у контексті трансформації соціально-економічних відносин у цій галузі розроблена ними недостатньо.

**Постановка завдання.** Метою дослідження є розробка теоретичних положень і практичних рекомендацій щодо розвитку земельного-іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** У структурі аграрного капіталу розвинених західноєвропейських країн (Великобританії, Німеччини, Франції, Швеції) частка фінансування сільськогосподарських товаровиробників за рахунок позикових коштів становить близько 50% [1, с. 56]. У США вона досягає 70% від величини сукупних витрат на виробництво сільськогосподарської продукції. У всіх країнах спостерігається така закономірність: чим більша фірма, тим вища частка позикових коштів у її основному капіталі. Отже, можна припустити, що забезпеченість кредитів гарантується великою площею сільськогосподарських угідь, що дає можливість великим господарствам отримувати більші за сумою іпотечні кредити порівняно з дрібними. Економічна практика землекористування розвинених країн підтверджує цю тезу. Зокрема, в Нідерландах під заставу земельних ділянок і розташованих на них об'єктів нерухомості банки видають довгострокові кредити (на 30-50 років), розмір яких становить 60-80% від оціночної вартості об'єктів іпотеки. У цілому земельна іпотека дає змогу сільськогосподарським виробникам розвинених країн, з одного боку, розширювати сільськогосподарське виробництво шляхом використання основних фондів, придбаних за рахунок іпотечних кредитів, а з іншого - прискорювати оборот капіталу й отримувати додатковий прибуток.

У світі існують дві класичні моделі земельного-іпотечного кредитування: однорівнева і дворівнева [2]. Однорівнева (німецька) депозитарна замкнута система припускає таку систему роботи із земельними активами, коли спеціалізовані банки здійснюють комплекс іпотечних операцій: кредитування, випуск земельних іпотечних цінних паперів, залучення з фінансових ринків необхідних ресурсів і рефінансування нових кредитів. Суть однорівневої моделі полягає у створенні замкнутого земельного-іпотечного фінансового ринку, сформованого спеціалізованими кредитними організаціями (земельно-іпотечними банками). Ресурси земельного-іпотечних банків формуються із власних накопичень кредитних установ і коштів, отриманих від реалізації інвесторам цінних паперів (іпотечних облігацій), які випускаються під забезпечення нерухомим майном і приносять інвестору фіксований відсотковий дохід. Гарантією виконання зобов'язань за такими цінними паперами є іпотечні активи у вигляді майнових прав-вимог за іпотечними кредитами.

Однорівнева модель земельного-іпотечного кредитування історично склалася в європейських країнах, де кредитування під заставу сільськогосподарських земель традиційно забезпечується через систему спеціальних земельних іпотек і банків. Крім банків таке земельно-іпотечне кредитування можуть здійснювати ощадно-позичкові асоціації, кооперативи взаємного кредитування, страхові компанії та інші кредитні організації. Однорівневу замкнуту європейську земельно-іпотечну модель широко застосовують у таких країнах, як Німеччина, Австрія, Нідерланди, Великобританія, Фінляндія, Данія, Швеція, Канада, Франція та Іспанія [3, с. 219].

За дворівневої (американської) відкритої моделі земельного-іпотечного кредитування надавати кредитні ресурси під заставу землі можуть будь-які банки. Для забезпечення системи рефінансування

\* Науковий керівник: Свиноус І.В. – д.е.н., професор

кредиторів створюються структури (оператори) другого рівня, в яких акумулюються земельні застави. Такою структурою може бути земельно-іпотечне агентство, яке після накопичення певного обсягу активів проводить сек'юритизацію, випускає емісійні знеособлені іпотечні цінні папери та реалізує їх на фінансових ринках. Одержані кошти спрямовуються на рефінансування кредиторів у ті банки, які беруть участь у земельно-іпотечній програмі. Як особливість такої моделі можна виділити те, що хоча спочатку кредити видаються комерційними банками, ощадно-позичковими асоціаціями або кредитними спілками, фактичними власниками основної частини земельно-іпотечного портфеля є спеціальні земельно-іпотечні агентства, яким надаються державні гарантії інвестиційних вкладень в іпотечні облігації, що забезпечують зниження ризиків і стандартизацію позик. Відкрита модель є більш стабільною, тому що більшість іпотечних цінних паперів, які забезпечують приплив кредитних ресурсів у систему, мають раніше оголошену прибутковість і термін погашення. Однак стабільність ця існує лише в певних межах. Відкрита й орієнтована на отримання кредитних ресурсів із вільного ринку капіталів, ця модель може зазнавати не тільки досить істотного впливу загального стану фінансово-кредитного ринку, але і наслідків світової фінансової кризи. Тому широко застосовуватися такі моделі можуть лише у країнах зі стійкою ринковою економікою.

Основна відмінність між розглянутими моделями земельно-іпотечного кредитування полягає в особливостях формування ресурсної бази й відповідних механізмах залучення довгострокових фінансових ресурсів. Слід зазначити, що однорівнева модель ґрунтується на правовому регулюванні кредитно-фінансової діяльності спеціалізованих земельно-іпотечних банків, жорстких вимогах до іпотечного пулу, залученні коштів за допомогою іпотечних облігацій. Разом із тим дворівнева модель не передбачає обов'язкову спеціалізацію банків, переуступку земельно-іпотечних активів спеціалізованим земельно-іпотечним операторам вторинного ринку, сек'юритизацію і рефінансування іпотечної системи.

Про роль і значення земельно-іпотечного кредитування у фінансуванні сільського господарства свідчить дореволюційний досвід України, де основним видом кредитної діяльності в сільському господарстві була іпотека земельної ділянки сільськогосподарського призначення - переважно ріллі, а основним предметом застави були приватновласницькі землі, що належали позичальникам на праві власності. Як свідчать результати аналізу, в дореволюційний період розвитку російської економіки (кінець XIX - початок XX ст.) земельна іпотека створювала необхідні умови для запровадження земельно-іпотечного ринку і до 1917 р. залишалася основним видом кредитної діяльності в аграрному секторі економіки царської Росії. Розвиток іпотечних відносин в Україні було згорнуто після революції.

У вітчизняній практиці земельний капітал фактично не задіяно в економічному обороті, оскільки він де-юре належить фізичним особам. Фактично землі безконтрольно використовуються підприємливими орендарями.

Крім правових засад створення банків, які спеціалізуються на іпотечному кредитуванні, слід поліпшити нормативно-правове забезпечення документального оформлення відведення під заставу земель сільськогосподарського призначення.

Певну правову позицію щодо іпотеки та застави земельних ділянок відображено в Земельному кодексі України (ЗК), який термінологічно розмежовує дані поняття [4]. При цьому відмінність між іпотекою і заставою можна простежити за положеннями статті 133 та частин 4 і 6 розділу 9 «Прикінцеві положення» ЗК. Так, сутність її полягає у наступному: іпотекою повинні займатися банки, в тому числі державний земельний (іпотечний) банк, який створюється, а операції застави земельних ділянок можуть здійснювати власники – громадяни або юридичні особи.

Безумовно, цей підхід, що ґрунтується на нормах ЗК, має суто теоретичний характер і суперечить положенням Цивільного кодексу України (ЦКУ) і Закону України «Про іпотеку», проте впливає на кількісне зменшення іпотечних операцій із земельними ділянками [5]. Згідно із частиною 1 статті 575 ЦКУ іпотекою є застava нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи. Відповідно до статті 1 Закону України «Про іпотеку» іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язань нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника.

У свою чергу земельну ділянку віднесено до нерухомого майна згідно зі статтею 181 ЦКУ і, таким чином, вона є об'єктом іпотеки, що не визнається ЗК [6]. Водночас, особливий акцент слід зробити на наступних обмеженнях застави земельних ділянок, передбачених ЗК: земельну ділянку, яка перебуває у спільній власності, можна передати в заставу (іпотеку) за згодою всіх власників; передача в заставу частини земельної ділянки здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості); земельна ділянка, що передається в заставу (іпотеку), не повинна бути в державній чи комунальній власності, не підлягає приватизації, враховуючи положення статті 84 ЗК; заставодержателями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки.

При іпотеці банками деяких земельних ділянок сільськогосподарського призначення іпотека може втратити свій економічний зміст – забезпечення виконання зобов'язань, оскільки до 1 січня 2008 року, згідно з пунктом 15 Перехідних положень ЗК (в редакції Закону № 490-V від 19 грудня 2006 р. [7]),

встановлено заборону на наступне відчуження земельних ділянок: купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб; купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Купівля-продаж або іншим способом відчуження вищевказаних земельних ділянок і земельних часток (паїв) запроваджується за умови набрання чинності законів України про державний земельний кадастр і про ринок земель, якими визначатимуть особливості обігу земель державної й комунальної власності та земель товарного сільськогосподарського виробництва [8].

Отже, іпотека зазначених земельних ділянок сільськогосподарського призначення та земельних часток (паїв) не матиме свого логічного завершення – здійснення стягнення шляхом відчуження. Щодо інших різновидів земельних ділянок сільськогосподарського призначення (наприклад, для садівництва і т. д.), то на них поширюється дія пункту 13 зазначеного розділу ЗК. Ця норма встановлює до 1 січня 2015 року обмеження на придбання громадянами та юридичними особами права власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею більше 100 гектарів.

До того ж банки-нерезиденти, а також банки, що мають серед своїх засновників іноземних фізичних або юридичних осіб, обмежено у придбанні власності на земельну ділянку, передану в іпотеку, у разі здійснення на нього стягнення.

Для регулювання угод купівлі-продажу земельних ділянок законопроект «Про ринок земель», який прийнято у першому читанні, передбачено обмеження: мінімальної ціни (не нижче її нормативної грошової оцінки); спекуляцій (протягом трьох років від дня укладення договору, за яким ця ділянка перейшла у власність, стягується державне мито у розмірі 100% нормативної грошової оцінки земельної ділянки).

Як переконує зарубіжна практика, модель земельно-іпотечного кредитування дозволяє сільськогосподарському товаровиробникові: 1) отримати довгостроковий кредит під заставу земельної ділянки сільськогосподарського призначення строком на 5 років із відстрочкою платежу 24 міс. під 14% річних; 2) відповідно до інвестиційної обласної програми отримати бюджетну компенсацію за відсотками, 2/3 відсоткової ставки рефінансування, встановленої НБУ; 3) придбати земельну ділянку, сільськогосподарську техніку, автотранспортні засоби та інше обладнання без початкового внеску й забезпечити технологічне переозброєння; 4) формувати систему взаємодії державних і місцевих органів влади та сільськогосподарських товаровиробників у межах реалізації програм розвитку сільських територій.

На початковій стадії формування інституту земельно-іпотечного кредитування можуть виникати ризики, з якими стикається кредитно-фінансова система при задіянні механізму заставного кредитування, пов'язаного із таким забезпеченням як земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Перша група ризиків, на нашу думку, пов'язана з відсутністю ринку земель сільськогосподарського призначення як об'єктів нерухомості. Якщо позичальник неспроможний розрахуватися за банківським кредитом, виникають труднощі для кредитної організації в реалізації такої застави. З одного боку, не визначено чіткої процедури реалізації земельних ділянок зі складу земель сільськогосподарського призначення, а з іншого – існує велика ймовірність відшкодування банком наданих кредитних коштів і відсотків за ним. Отже, очевидно, що на початковому етапі формування системи земельно-іпотечного кредитування потенційними клієнтами кредитних організацій у сфері земельно-іпотечного кредитування можуть бути лише стабільно працюючі та фінансово стійкі сільськогосподарські товаровиробники.

Друга група ризиків пов'язана з недостатньою державною підтримкою проекту земельно-іпотечного кредитування. По-перше, необхідно надавати сільськогосподарським товаровиробникам за рахунок бюджетів різних рівнів субсидії на відшкодування частини витрат на сплату відсотків за кредитом, забезпеченим земельною ділянкою. По-друге, слід розробити механізм викупу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на які звернене стягнення за іпотечними кредитами і які не були реалізовані на публічних торгах. По-третє, необхідно передбачити державні гарантії кредитним організаціям для забезпечення емісії облігацій із метою залучення фінансових ресурсів, спрямованих цільовим призначенням на фінансування земельно-іпотечних кредитів, що надаються під заставу земель сільськогосподарського призначення. У результаті таких заходів державної підтримки, на нашу думку, процес формування умов для розвитку системи земельно-іпотечного кредитування набуде динамічного розвитку.

Третя група ризиків пов'язана з тим, що страхові й оціночні компанії, що відбираються для участі в регіональних земельно-іпотечних проектах, не відіграють активної ролі як суб'єкти ринку, а лише є уповноваженими посередниками при наданні іпотечних кредитів під заставу земель сільськогосподарського призначення та їх обслуговуванні.

Четверта група ризиків пов'язана з відсутністю державного регіонального земельного фонду, діяльність якого повинна будуватися на принципах господарської самостійності та регламентуватися законодавством. Це дозволить у процесі землеустрою включити земельні ділянки, які втратили власника, в земельний фонд і розпорядитися ними відповідно із проектом землеустрою.

Роль фонду, на нашу думку, сприятиме: впровадженню системи земельно-іпотечного кредитування та формуванню земельного ринку; формуванню цінової політики щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення та політики структуризації землекористування; укрупненню земельних ділянок дрібних землеволодінь; ефективному управлінню земельними ділянками, переданими фонду державою та власниками.

П'ята група ризиків пов'язана із тим, що реалізувати земельну ділянку, на якій буде звернене стягнення, у разі неповернення кредиту заставодавцем, можливо здійснювати тільки після повного збору врожаю.

Вважаємо, що поряд із державним земельним банком, як одним із кредиторів, під заставу земель сільськогосподарського призначення доцільно формувати заставні фонди при місцевих органах влади, які мають у своєму розпорядженні землі запасу та держрезерву.

**Висновки з даного дослідження.** З метою активізації інвестиційної діяльності та забезпечення гарантій будь-яким видам запозичень необхідно створити принципово новий фінансовий інститут – Заставний фонд, об'єктами якого можуть бути землі, ліси, надра, основні фонди, будівлі, споруди, цінні папери тощо. При цьому застава повинна бути легітимна та високоліквідна. Формування Заставного фонду можливе й на солідарній основі, коли його засновниками можуть стати будь-які власники, зацікавлені в отриманні інвестицій. При цьому пропонується використовувати земельні векселі й облигації.

Інвестиційно-іпотечні кредити сільськогосподарським товаровиробникам повинні надаватися на проведення наступних робіт: заходів із підвищення продуктивності сільськогосподарських угідь і тварин (проведення робіт з осушення, закладки лісопосадок, ветеринарно-епізоотичні заходи тощо); інженерного облаштування земельних ділянок; облаштування території (комплекс меліоративних, ґрунтозахисних, протиерозійних, водогосподарських, дорожно-будівельних робіт); створення багаторічних насаджень; реалізація інвестиційних проектів господарюючих суб'єктів; придбання сільськогосподарськими підприємствами цілісних майнових комплексів; придбання додаткових земельних ділянок із метою підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва; придбання, будівництво, реконструкція, техніко-технологічна модернізація об'єктів сільськогосподарського призначення, включаючи будівництво і реконструкцію основних виробничих фондів сільськогосподарських підприємств, обладнання та технології з переробки і зберігання сільськогосподарської продукції; придбання сільськогосподарських машин та обладнання, техніки і технологій.

Основною метою функціонування системи іпотечного кредитування в сільському господарстві є створення організаційно-економічних умов залучення у сільськогосподарське виробництво довгострокових фінансових ресурсів для забезпечення відтворення матеріально-технічної бази з урахуванням різних організаційно-правових форм господарювання сільськогосподарських товаровиробників.

#### **Бібліографічний список**

1. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За загальною редакцією Кіреєва О. І. – К. : Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104 с.

2. Гринчук С.В. Механізм іпотечного кредитування: Зарубіжний досвід та перспективи застосування в Україні [Електронний ресурс] / С.В. Гринчук // Вісник Сумського національного аграрного університету. – Серія: Фінанси і кредит, 2012. – №1. – Режим доступу: [http://archive.nbuv.gov.ua/portal/chem\\_biol/Vsnau/2012\\_1/9Grinchuk.pdf](http://archive.nbuv.gov.ua/portal/chem_biol/Vsnau/2012_1/9Grinchuk.pdf)

3. Землячов С.В. Сучасний стан та розвиток іпотечного кредитування в Україні / С.В. Землячов // Вісник Східноукраїнського національного університету ім. В. Даля. – 2012. – № 1(172), Ч.1. – С. 218-227.

4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768 – III // ВВР України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.

5. Про іпотеку від 5 червня 2003 р. № 898 – IV. Закон України // ВВР України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.

6. Цивільний кодекс України // ВВР України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.

7. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів від 19 грудня 2006 р. № 490-V. Закон України // ВВР України. – 2007. – № 9. – Ст. 78.

8. Про ринок земель від 1 лютого 2011 р. № 2143 – І. Проект Закону України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art\\_id=123691](http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=123691)

## References

1. Kirieieva, O.I. (2004), "Mortgage lending: problems and prospects of development in Ukraine: Information and analytical materials", Tsentr naukovykh doslidzhen NBU, Kyiv, Ukraine, 104 p.
2. Hrynchuk, S.V. (2012), "The mechanism of mortgage lending: International experience and prospects of application in Ukraine", Visnyk Sumskoho natsionalnoho ahrarnoho universytetu, Serii: Finansy i kredyt, no. 1, available at: [http://archive.nbu.gov.ua/portal/chem\\_biol/Vsnau/2012\\_1/9Grinchuk.pdf](http://archive.nbu.gov.ua/portal/chem_biol/Vsnau/2012_1/9Grinchuk.pdf)
3. Zemliachov, S.V. (2012), "Current state and development of mortgage lending in Ukraine", Visnyk Skhidnoukrainskoho natsionalnoho universytetu im. V. Dalia, no. 1(172), Part 1, pp. 218-227
4. The Land Code of Ukraine from 25 October 2001, no. 2768 – III, Information of Supreme Council in Ukraine, (2002), no. 3-4, art. 27.
5. On Mortgage from 5 June 2003, no. 898 – IV, Law of Ukraine (2003), Information of Supreme Council in Ukraine, no 38, art. 313.
6. The Civil Code of Ukraine (2003), Information of Supreme Council in Ukraine, no 40-44, art. 356.
7. "On Introducing Amendments to the Land Code of Ukraine regarding the prohibition of the sale of agricultural land to the adoption of relevant legislation", from 19 December 2006, no. 490-V, Law of Ukraine (2007), Information of Supreme Council in Ukraine, no 9, art. 78.
8. On Land Market from 1 February 2011, no. 2143 – I, Draft Law of Ukraine, available at: [http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art\\_id=123691](http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=123691)

#### Груздєв Ю.В. ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

**Метою** дослідження є розробка теоретичних положень і практичних рекомендацій щодо розвитку земельного-іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників.

**Методика дослідження.** Для вирішення поставлених завдань використовувалися загальнонаукові і спеціальні методи досліджень: метод абстрагування; статистико-економічні методи, зокрема метод групування, порівняння й узагальнення економічних показників при оцінці тенденцій іпотечного кредитування у сільському господарстві; методи аналізу та синтезу – для оцінки особливостей діяльності суб'єктів іпотечних відносин; логічний – під час аналізу сутності іпотечних відносин як інституту й економічної категорії.

**Результати.** Розроблено пропозиції щодо стимулювання розвитку іпотечного кредитування в сільському господарстві. Досліджено особливості функціонування системи земельного-іпотечного кредитування в іноземних країнах. Оцінено можливість застосування зарубіжного досвіду для розвитку іпотечних відносин в сільському господарстві України.

Зроблено прогноз, що запровадження іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарських земель встановлено, що подальший розвиток іпотечного кредитування буде стримуватися у зв'язку з відсутністю у більшості суб'єктів господарювання достатньої кількості сконцентрованої землі, яка б виступала привабливим об'єктом виконання зобов'язань за кредитними угодами.

**Наукова новизна.** Обґрунтовано доцільність запровадження механізму стимулювання іпотечних відносин з боку держави через видачу гарантії банкам викупу заставленої земельної ділянки за нормативною вартістю у разі відсутності попиту на неї в учасників земельного аукціону за рахунок коштів створеного з цією метою заставного фонду. Визначено необхідність мінімізації спекулятивних тенденцій на ринку нерухомості та зменшення випадків зміни цільового призначення земельних ділянок.

**Практична значущість.** Отримані результати дослідження сприятимуть ліквідації проблем і забезпеченню раціонального розвитку земельного-іпотечного кредитування сільського господарства України.

**Ключові слова.** Іпотека, іпотечне кредитування, застava, позика, кредитор, позичальник.

#### Hruzdiev Yu.V. PROBLEMS OF THE DEVELOPMENT OF LAND AND MORTGAGE LENDING OF AGRICULTURE IN UKRAINE

**Purpose.** The aim of the article is the development of theoretical positions and practical recommendations for the development of land and mortgage lending agricultural producers.

**Methodology of the study.** General scientific and special methods of research were used for solving tasks: the method of abstraction; statistical and economic methods, including the method of grouping, comparison and generalization of economic indicators in assessing trends in of mortgage lending in agriculture; methods of analysis and synthesis – to assess the characteristics of subjects activity of mortgage relations; logical – when analyzing the essence of mortgage relations as an institution and economic category.

**Findings.** The proposals to stimulate the development of mortgage lending in agriculture have been developed. The peculiarities of the system of land and mortgage lending in foreign countries have been researched. The possibility of applying international experience for the development of mortgage relations in agriculture of Ukraine has been assessed.

It has been predicted that the introduction of mortgage lending on the security of agricultural lands; it has been established that the further development of mortgage lending will be constrained due to lack of most business entities of sufficient amount of concentrated land which have advocated attractive object for performance of obligations under credit agreements.

**Originality.** It has been substantiated the expediency of introducing a mechanism of stimulating mortgage relationship with the state by issuing guarantees to banks redemption of pledged land for normative value in the absence of demand for land auction participants with funds created for this purpose of mortgage fund.

It has been determined the necessity of minimizing speculative trends in the property market and decreasing the instances of changing the purpose of land.

**Practical value.** The obtained results of research could help eliminate problems and ensure the rational development of land and mortgage lending of agriculture in Ukraine.

**Key words:** mortgage, mortgage lending, pledge, loan, lender, borrower.

#### Груздев Ю.В. ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА УКРАИНЫ

**Целью** исследования является разработка теоретических положений и практических рекомендаций относительно развития земельного ипотечного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей.

**Методика исследования.** Для решения поставленных задач использовались общенаучные и специальные методы исследований: метод абстрагирования; статистико-экономические методы, в частности метод группировки, сравнения и обобщения экономических показателей при оценке тенденций ипотечного кредитования в сельском хозяйстве; методы анализа и синтеза - для оценки особенностей деятельности субъектов ипотечных отношений; логический - при анализе сущности ипотечных отношений как института и экономической категории.

**Результаты.** Разработаны предложения по стимулированию развития ипотечного кредитования в сельском хозяйстве. Исследованы особенности функционирования системы земельного-ипотечного кредитования в зарубежных странах. Оценена возможность применения зарубежного опыта для развития ипотечных отношений в сельском хозяйстве Украины. Сделан прогноз, что введение ипотечного кредитования под залог сельскохозяйственных земель установлено, что дальнейшее развитие ипотечного кредитования будет сдерживаться в связи с отсутствием у большинства субъектов хозяйствования достаточного количества сконцентрированной земли, которая выступала привлекательным объектом выполнения обязательств по кредитным уговорам.

**Научная новизна.** Обоснована целесообразность введения механизма стимулирования ипотечных отношений со стороны государства за выдачу гарантии банкам выкупа заложенной земельного участка по нормативной стоимости в случае отсутствия спроса на нее у участников земельного аукциона за счет средств созданного с этой целью залогового фонда. Определена необходимость минимизации спекулятивных тенденций на рынке недвижимости и уменьшение случаев изменения целевого назначения земельных участков.

**Практическая значимость.** Полученные результаты исследования будут способствовать ликвидации проблем и обеспечению рационального развития земельного-ипотечного кредитования сельского хозяйства Украины.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, залог, займ, кредитор, заемщик.

УДК 330.3:338.3

**Станко Г.В.,  
аспірант,  
Буковинський державний фінансово-економічний університет,  
м. Чернівці**

## ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНА ДІАГНОСТИКА ФУНКЦІОНУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ БУКОВИНИ

**Постановка проблеми.** В сучасних умовах господарювання питання діагностики фінансово-економічної діяльності набуває особливо важливого значення для всіх ланок господарської системи. Адже, без точної оцінки та аналізу фінансово-господарської діяльності підприємства неможливо визначити ефективні шляхи його подальшого розвитку. Знання стану підприємницької діяльності важливе як для управлінського апарату даного підприємства, так і для його акціонерів, банківських установ, фінансових служб, територіальних органів управління, фіскальних органів тощо.

Діагностика фінансово-господарської діяльності підприємства є головним методом забезпечення прибуткової діяльності підприємства. Застосування фінансової діагностики в процесі управління фінансово-господарською діяльністю сільськогосподарського підприємства дозволяє своєчасно виявляти і розпізнавати стан об'єкта управління по непрямим ознакам, що є особливо актуальним в умовах змінності та невизначеності зовнішнього економічного середовища. Для успішного функціонування будь-якого підприємства важливим фактором виступає фінансовий стан як основа його розвитку. Зміни в економічному механізмі сільськогосподарських підприємств, які викликаються динамічним розвитком зовнішнього середовища та потребують пристосування підприємств до ринкової кон'юнктури вимагають нових підходів до організації та вдосконалення процесу прийняття фінансових рішень, шляхом впровадження фінансової діагностики як важливої