

Криницька О. О.

*кандидат економічних наук, старший викладач,
Одеська національна академія харчових технологій, Україна;
e-mail: krinitskaia@ukr.net; ORCID ID: 0000-0002-5616-2418*

Ніколюк О. В.

*кандидат економічних наук, доцент,
Одеська національна академія харчових технологій, Україна;
e-mail: nikolukelena32@gmail.com; ORCID ID: 0000-0002-1665-0361*

Плотницька С. І.

*доктор економічних наук, доцент,
Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова, Україна;
e-mail: svitlana.plotnytska@gmail.com; ORCID ID: 0000-0002-0634-1848*

Левчук Ю. С.

*старший викладач,
Одеська національна академія харчових технологій, Україна;
e-mail: yulyalevchuk.yl@gmail.com; ORCID ID: 0000-0001-7417-2866*

ІНВЕСТИЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ НА ОСНОВІ АКТИВІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН

Анотація. Доведено доцільність інвестиційного забезпечення розвитку дієвого ринку землі в Україні на основі необхідності активізації іпотечних відносин. Адже розвиток вітчизняної економіки, підвищення конкурентоспроможності українських агропромислових підприємств і виробленої ними продукції з метою подолання економічного відставання від розвинених країн Заходу й інтеграції на рівних у світове співтовариство неможливі без здійснення інвестицій, перш за все у виробничу сферу агропромислового комплексу, яке безпосередньо пов'язане з розвитком ринку землі. Багатофункціональне спрямування земельно-ресурсного потенціалу країни і неоднозначність поглядів щодо можливості його залучення до господарського обороту (як об'єкта купівлі-продажу) значно уповільнили цей процес. Вагомого значення за таких умов набуває активізація іпотечних відносин та інвестицій, що дозволить забезпечити формування дієвого ринку земельної власності й землекористування для розв'язання проблем сучасної земельної політики, що має бути спрямована на забезпечення економічного зростання держави.

Розглянуто визначальний характер інвестиційних процесів в агропромисловому виробництві для підвищення конкурентоспроможності його продукції як на внутрішньому, так і на зовнішньому продовольчих ринках, що потребує оновлення і розвитку матеріально-ресурсних засобів та раціонального використання й охорони земель в Україні. А для забезпечення аграрного виробництва — це передусім пошук нових джерел фінансування та кредитування. Зазначено, що зарубіжний досвід існування іпотечних відносин визнається для впровадження щодо створення ефективного функціонування іпотеки землі в українській економіці. У розвинених країнах світу земля є заставою під довгострокові, дешеві кредити для сільськогосподарських підприємств. В Україні такого досвіду майже немає. Узагальнення практики землекористування і землеволодіння, що сформувались до теперішнього часу на теренах ЄС, показує, що розвиток земельно-майнових відносин багато в чому обумовлений своєчасним завершенням дієвої інституціональної бази, зокрема законів, що регулюють процеси іпотеки й застави земель сільськогосподарського призначення.

Розкрито наявні можливості залучення інвестицій і розроблення адекватних механізмів кредитування під заставу землі, що передбачає організацію спеціалізованих фінансових установ — земельних (іпотечних) банків.

Обґрунтовано, що запровадження іпотеки сільськогосподарських земель у майбутньому має вагомі переваги для господарювання в аграрному секторі.

Ключові слова: інвестиції, ринок землі, іпотечні відносини, застава землі, земельний (іпотечний) банк.

JEL Classification E22, P45

Формул: 0; рис.: 0; табл.: 0, бібл.: 16.

Krynytska O. O.

*Ph. D. in Economics, Senior Lecturer,
Odessa National Academy of Food Technologies, Ukraine;
e-mail: krinitskaia@ukr.net; ORCID ID: 0000-0002-5616-2418*

Nikoliuk O. V.

*Ph. D. in Economics, Associate Professor,
Odessa National Academy of Food Technologies, Ukraine;
e-mail: nikolukelena32@gmail.com; ORCID ID: 0000-0002-1665-0361*

Plotnytska S. I.

*Doctor of Economics, Associate Professor,
O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine;
e-mail: svitlana.plotnytska@gmail.com; ORCID ID: 0000-0002-0634-1848*

Levchyk Yu. S.

*Senior Lecturer,
Odessa National Academy of Food Technologies, Ukraine;
e-mail: yulyalevchyk.yl@gmail.com; ORCID ID: 0000-0001-7417-2866*

THE INVESTMENT PROVISION OF THE EARTH MARKET DEVELOPMENT IN UKRAINE BASED ON THE MORTGAGE RELATIONS ACTIVATION

Abstract. The article proves the investment support expediency for the development of an efficient land market in Ukraine on the need to intensify mortgage relations. After all, the development of the domestic economy, the competitiveness increase of Ukrainian agro-industrial enterprises and products produced by them in order to overcome the economic backwardness from the developed Western countries and the integration on an equal condition to the world community are impossible without any investment, first of all the investments in the industrial the agro-industrial complex sphere, which is directly related to the development land market. The multifunctional orientation of the land resource potential and the views ambiguity on the possibility of its involvement in commercial turnover (as a sales object) considerably slowed down this process. In such conditions, the mortgage relations activation and investments are gaining momentum, it will provide the formation of an effective land property and land use market for solving problems of the modern land policy, which should be aimed at ensuring the economic growth of the country.

The nature of investment processes in agro-industrial production is considered in order to increase the competitiveness of its products both on the domestic and on the external food markets, which requires a material resources updating, development, rational use and protection of land in Ukraine. First a head the search for new sources of financing and lending must be done to provide agricultural production. It is noted that the foreign experience of the existence of mortgage relations is recognized for implementation in relation to the effective functioning of land mortgages in the Ukrainian economy. In the developed countries land is a pledge for long-term, cheap loans for agricultural enterprises. In Ukraine this experience is almost absent. The generalization of land use and landowning practices that have so far developed across the EU has shown that the development of land-property relations is mostly conditioned by timely completion of an effective institutional framework, in particular, laws governing mortgage and agricultural land mortgage processes.

The existing opportunities for attracting investments and developing adequate mechanisms for lending under the bail of land, which involves the organization of specialized financial institutions-land (mortgage) banks, are disclosed at this work.

It is substantiated that introduction of mortgages of agricultural land in the future has significant advantages for managing in the agricultural sector.

Keywords: investment, land market, mortgage relations, mortgages, land (mortgage) bank.

Formulas: 0; fig.: 0; tabl.: 0; bibl.: 16.

Креницкая О. А.

*кандидат экономических наук, старший преподаватель,
Одесская национальная академия пищевых технологий, Украина;
e-mail: krinitskaia@ukr.net; ORCID ID: 0000-0002-5616-2418*

Николюк Е. В.

*кандидат экономических наук, доцент,
Одесская национальная академия пищевых технологий, Украина;
e-mail: nikolukelena32@gmail.com; ORCID ID: 0000-0002-1665-0361*

Плотницкая С. И.

*доктор экономических наук, доцент,
Харьковский национальный университет городского хозяйства
имени А. Н. Бекетова, Украина;
e-mail: svitlana.plotnyska@gmail.com; ORCID ID: 0000-0002-0634-1848*

Левчук Ю. С.

*старший преподаватель,
Одесская национальная академия пищевых технологий, Украина;
e-mail: yulyalevchuk.yl@gmail.com; ORCID ID: 0000-0001-7417-2866*

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ В УКРАИНЕ НА ОСНОВЕ АКТИВИЗАЦИИ ИПОТЕЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Аннотация. Доказывается целесообразность инвестиционного обеспечения развития действенного рынка земли в Украине на основе необходимости активизации ипотечных отношений. Рассмотрен определяющий характер инвестиционных процессов в агропромышленном производстве для повышения конкурентоспособности его продукции как на внутреннем, так и на внешнем продовольственных рынках. Отмечено, что зарубежный опыт существования ипотечных отношений признается для внедрения по созданию эффективного функционирования ипотеки земли в украинской экономике. Раскрыты существующие возможности привлечения инвестиций и разработки адекватных механизмов кредитования под залог земли, что предусматривает организацию специализированных финансовых учреждений — земельных (ипотечных) банков. Обосновано, что введение ипотеки сельскохозяйственных земель в будущем будут иметь весомые преимущества для хозяйствования в аграрном секторе.

Ключевые слова: инвестиции, рынок земли, ипотечные отношения, застава земли, земельный (ипотечный) банк.

Формул: 0; рис.: 0; табл.: 0; библи.: 16.

Вступ. Розвиток вітчизняної економіки, підвищення конкурентоспроможності українських агропромислових підприємств і виробленої ними продукції з метою подолання економічного відставання від розвинених країн Заходу й інтеграції в світове співтовариство неможливі без здійснення інвестицій, у першу чергу у виробничу сферу агропромислового комплексу яке безпосередньо пов'язане з розвитком ринку землі. Хоча земельні ресурси беззаперечно є основою матеріального і духовного виробництва людини.

Офіційне визнання світовим співтовариством України державою з ринковою економікою відбувалося раніше, ніж сформувалися деякі значимі специфічні ринки, зокрема земельний. Багатофункціональне спрямування земельно-ресурсного потенціалу країни та неоднозначність поглядів щодо можливості його залучення до господарського обороту (в якості об'єкта купівлі-продажу) значно уповільнили цей процес. Вагомого значення за таких умов набуває процес розвитку іпотечних відносин і сучасних орендних, що дозволить забезпечити перерозподіл земельної власності та землекористування на основі дії ринкових законів.

Отже, проблемний характер пореформеного розвитку аграрного сектора України, що зумовлений глибинними системними змінами відносин власності на селі, потребує вирішення цілої низки складних питань, кожне з яких вимагає ґрунтовного наукового забезпечення. Особливої уваги заслуговує проблема розвитку іпотеки землі як така, що потребує адекватного сучасним реаліям збалансування всіх складових господарського комплексу, вектор руху якого однозначно орієнтований на інтеграцію у світовий економічний простір на основі домінування приватної форми власності в аграрному секторі. Тому дослідження інвестиційної привабливості подальшого розвитку ринкових земельних відносин викликає практичний інтерес і беззаперечно є актуальним.

Аналіз досліджень та постановка завдання. Узагальнення поглядів різних авторів на сутність і місце інвестиційної привабливості розвитку ринку землі на основі іпотечних відносин в сучасних аграрних перетвореннях та аграрній політиці загалом, а також власні дослідження з цього питання дають підстави сформулювати бачення земельних відносин такими, що являють собою суспільно і стратегічно орієнтовану соціально-економічну й науково-виробничу систему, цільовим призначенням якої є забезпечення ефективного розв'язання проблем сучасної земельної політики, що має бути спрямована на забезпечення економічного зростання держави [1—6].

Від характеру і рівня ефективності використання землі залежить розвиток продуктивних сил, масштаби виробництва та благополуччя народу. В умовах формування дієвого ринку землі в Україні значний інтерес для дослідження представляє проблема трансформації суспільних відносин, що складаються з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами на основі ринкових методів господарювання та відповідно до концепції сталого розвитку, узгодження приватних і суспільних інтересів при прийнятті управлінських рішень. Негативні тенденції, що спостерігаються у процесі використання земель, вимагають нових організаційно-правових підходів щодо регулювання землекористуванням і створення економічних стимулів з метою імплементації їх в чинник економічного піднесення. Відчутний дестимулюючий вплив на динаміку залучення земельних ресурсів у господарський обіг здійснює інституціональна невпорядкованість розвитку цієї сфери. Подальшого розвитку вимагають інвестиційні процеси, зокрема на основі іпотеки, що визнаються пріоритетними напрямками для формування земельної політики України на сучасному етапі.

На основі викладеного вище можна сформулювати мету дослідження, що характеризує розкриття особливостей інвестиційного забезпечення розвитку ринкових земельних відносин в Україні на основі іпотеки та з врахуванням європейського досвіду.

Досягнення зазначеної мети зумовило необхідність розв'язання таких завдань:

- дослідити доцільність інвестиційного забезпечення становлення дієвого ринку землі для підвищення конкурентоспроможності агропромислового виробництва;
- зазначити необхідність використання зарубіжного досвіду для активізації інвестиційних процесів при запровадженні іпотеки земель в Україні;
- обґрунтувати існуючі можливості розвитку іпотеки в сфері ринкових земельних відносин України.

Результати дослідження. Розвиток інвестиційних процесів нині набуває визначального характеру в агропромисловому виробництві для забезпечення конкурентоспроможності його продукції як на внутрішньому, так і зовнішньому

продовольчих ринках, що є особливо актуальним в умовах вступу України до ЄС. Це потребує системного оновлення і розвитку матеріально-ресурсних засобів, які споживаються у суспільному виробництві аграрної сфери та раціонального використання й охорони земель в Україні [7, с. 133].

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 [8, с. 23].

Внаслідок інтенсифікації, нераціонального землекористування рівень антропогенного впливу на земельні ресурси наблизився до критичного і загрожує незворотними наслідками. Водночас розвиток ринкових відносин в Україні вимагає механізму інвестиційного забезпечення аграрного виробництва, що передбачає пошук джерел фінансування та кредитування [9].

Систему механізмів фінансування інвестицій можна представити як ефективне поєднання форм, методів та важелів мобілізації власних коштів, мобілізації позикових коштів та мобілізації залучених коштів. Важливу роль у формуванні інноваційно-орієнтованої економіки відіграє держава через прямі бюджетні інвестиції. Так проектом бюджету на 2018 рік підтримка агропромислового комплексу складає всього 7,3 млрд. грн. До того ж спецдотації тваринникам, які нині переживають не найкращі часи мають скоротити з 4 млрд. До 2 млрд. гривень, хоча з урахуванням відкриття нашого ринку для європейських товарів підтримка має бути набагато вагомішою. Адже в ЄС сільське господарство отримує 50 % дотаційного бюджету, а це сотні мільйонів євро [10, с. 66].

Система державного регулювання (податкове регулювання, захист інвестицій, заохочення інвестиційної активності, регулювання участі інвесторів), від якої багато в чому залежить інвестиційний клімат у країні, покликана забезпечити ефективне функціонування механізмів інвестування.

Механізми інвестування, як і система державного регулювання, існують незалежно від конкретного підприємства. Проте кожен суб'єкт господарювання сам вирішує, які саме механізми використовувати і в якому поєднанні при інвестуванні конкретних варіантів свого розвитку [11, с. 153].

Як свідчить міжнародний досвід, умовою активного функціонування ринку земель, що, в свою чергу створює можливості для залучення інвестицій та розробки адекватних механізмів кредитування з метою формування здорової економіки України є існування ефективного іпотечного ринку, що передбачає наявність земельних (іпотечних) банків, бірж тощо. У розвинених країнах світу земля є заставою під довгострокові, дешеві кредити для сільськогосподарських підприємств. В Україні цей досвід майже відсутній.

Отже, нагальним є визнання необхідності іпотеки землі та можливого механізму її функціонування, організації спеціалізованих фінансових установ (земельних, іпотечних банків), покликаних обслуговувати іпотечний процес. Окремо слід акцентувати увагу на необхідності вивчення зарубіжного досвіду іпотеки землі, щоб успішно впроваджувати світові досягнення щодо ефективного функціонування застави землі в українській економіці.

Іпотека має широке розповсюдження в США, Канаді, Великобританії, Франції, Швеції та інших країнах. У системі іпотечного кредиту США провідне місце займають державні федеральні банки, а в сільському господарстві системи кредитування фермерів, завдання яких полягає у залученні фондів грошового ринку і розміщенні їх у вигляді позик серед сільських товаровиробників. До їхнього складу входять федеральні земельні банківські асоціації (72 відділення по всій країні) та федеральні кредитні асоціації (31 відділення). В європейських країнах іпотечні банки є кредитними інститутами приватного права, діяльність яких направлена на надання позик під заставу земельних ділянок і випуск боргових зобов'язань [2, с. 99]. Законодавство Чехії та Словаччини передбачає застосування так званої «стіни захисту», яка означає чітке відокремлення в середині банку активів, пасивів і всіх операцій пов'язаних з іпотекою, від інших видів його діяльності. В Угорщині державний земельний іпотечний банк фінансує тільки довгострокові кредити. У країні було створено

земельний фонд, який викупує земельні ділянки у громадян, що одержали їх у держави в результаті роздержавлення (паї) і не бажають на них працювати та заставлені сільськогосподарські угіддя іпотечного банку, бо він не займається агропромисловим виробництвом. Як правило при викупі у банку земель, земельний фонд уточнює їхню оцінку, в результаті чого кредити можуть бути збільшені або зменшені. У Польщі функціонуючі іпотечні банки встановлюють межу для індивідуального кредиту в розмірі 80 % заставної вартості земельної ділянки [12, с. 124].

Дослідження й узагальнення практики землекористування та землеволодіння, що сформувались до теперішнього часу на теренах ЄС, показує, що розвиток земельно-майнових відносин багато в чому обумовлений своєчасним завершенням дієвої інституціональної бази, зокрема законів, що регулюють процеси іпотеки й застави земель сільськогосподарського призначення.

В Україні з прийняттям нового Земельного кодексу визначилася земельна політика держави, яка концентрується на остаточному розв'язанні проблем розвитку відносин власності на землю, формуванню цивілізованого ринку земель, розвитку іпотечного кредитування, удосконалення системи земельних платежів, підвищення ефективності управління земельними ресурсами, поліпшення організації державного контролю за використанням і охороною земель.

Сьогодні іпотечний ринок сільськогосподарських земель, що перебуває у стадії формування, вважається перспективним. Налагодження його функціонування вимагає прийняття низки законодавчих, нормативно-правових актів і акумулювання значних фінансових ресурсів. Для його впровадження доцільним є створення Державного земельного іпотечного банку, прерогативою якого має бути цільове фінансування агропромислових підприємств з практикою застави сільськогосподарських угідь. Існування вторинного іпотечного ринку (обіг іпотечних облігацій, прав по заставних) як засобу рефінансування, на думку фахівців, дасть можливість нарощувати фінансові ресурси банку з метою фінансового забезпечення ринку земель в Україні. 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 [13].

Згідно із статтею 15 Закону України «Про іпотеку», іпотека земельних ділянок здійснюється відповідно до вищевказаного нормативно-правового документу 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. Заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок, встановлені Земельним кодексом України, є чинними при їх іпотеці [14]. Реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки здійснюється на прилюдних торгах. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути особи, визначені Земельним кодексом України. Дія Закону України «Про іпотеку» не поширюється на земельні ділянки, які перебувають у державній чи комунальній власності і не підлягають приватизації.

Предметом іпотеки може бути:

- земельна ділянка, в тому числі виділена в натурі земельна ділянка, що належить на праві спільної часткової власності;
- житловий, дачний або садовий будинок, приміщення, частина житлового будинку, гараж та будь-яка інша будівля господарського призначення;
- підприємство або його структурний підрозділ; інше майно, віднесене законом до нерухомого.

Іпотечний договір земельної ділянки повинен містити відомості про місце розташування земельної ділянки, її якісний стан, цільове призначення, план земельної

ділянки, засвідчений районним відділом земельних ресурсів, вартість та перелік обмежень щодо використання права власності на земельну ділянку.

Заставодержателем земельної ділянки можуть бути лише фінансово-кредитні установи, що відповідають вимогам, встановленим Кабінетом Міністрів України і Національним банком України.

Слід зазначити, передача під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення (крім заставних ділянок для ведення особистого підсобного господарства та для ведення індивідуального садівництва, які належать громадянам на правах приватної власності) може здійснюватись лише для забезпечення виконання заставидавцем зобов'язань за кредитними угодами, укладеними з метою придбання сільськогосподарської техніки, худоби, насіння, саджанців, спорудження будівель виробничого призначення, здійснення заходів, передбачених землепорядкуванням. Проте передача в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою отримання коштів для виконання боргових зобов'язань із заробітної плати, будівництва об'єктів соціально-культурного призначення не дозволяється.

Отже, для ефективного інвестиційного забезпечення розвитку ринку землі в Україні, як свідчить міжнародний досвід, необхідні земельні (іпотечні) банки, що могли б надавати позику, виступати посередником між продавцем і покупцем, забезпечуючи умови для належного землекористування, ініціювати, обслуговувати та утримувати застави.

З огляду на завдання, які має виконувати Земельний банк, його діяльність повинна охоплювати такі три основні напрями: комерційний, економіко-правовий та контролюючий. Кожен з цих напрямів орієнтує на досягнення поставленої мети Земельним банком. Так, комерційна діяльність банку повинна пов'язуватись передусім з обігом земельних ділянок: купівля-продаж, дарування, обмін, застава тощо. Здійснення цих операцій забезпечуватиме йому надходження коштів у вигляді банківського відсотка залежно від ціни земельної ділянки, попиту і пропозиції на неї. Економіко-правовий напрям діяльності повинен охоплювати такі функції: мобілізація грошових ресурсів на виконання Державних програм організації раціонального використання і охорони земель; централізація вільного грошового капіталу; надання кредитів суб'єктам господарювання на землі; випуск цінних паперів; контроль за надходженням і витратами коштів власниками чи користувачами землі. Крім того, земельний банк спільно з податковою інспекцією повинні контролювати правильність розрахунків земельного податку та орендної плати за землю, щоб запобігти зловживанням у цій сфері. У випадку виявлення порушень необхідно застосовувати санкції до порушників фінансової дисципліни через такі важелі, як припинення фінансування, відкликання кредитів тощо. Певна річ, що для здійснення таких функцій у структурі Земельного банку повинні працювати кваліфіковані експерти з питань управління земельними ресурсами та мати досвід роботи в нових економічних умовах [15].

Постановою Кабінету міністрів України від 2 липня 2012 р. № 609 «Про створення Державного земельного банку» було започатковано утворення публічного акціонерного товариства «Державний земельний банк» (далі — Банк), сто відсотків статутного капіталу якого належить державі [16]. При цьому передбачалось, що ціллю його діяльності є виконання банківських та інших операцій передбачених Законом України «Про банки та банківську діяльність» та і цим Банком, у порядку, встановленому законодавством України.

Державний земельний (іпотечний) банк функціонує як спеціалізований банк, створюється і діє на території України з метою розвитку кредитування агропромислового виробництва, в тому числі під заставу земельних ділянок, прав на них та іншого нерухомого майна.

Отже, земельна іпотека є необхідною в плані можливості залучення коштів для агропромислового виробництва. Потреба для аграріїв в одержанні довгострокових кредитів давно є наболілим питанням, адже саме вони — необхідна вимога для розширення сільськогосподарського виробництва й оновлення капіталу, для забезпечення сталого розвитку галузі. Земля, як гарантована застава, могла б стати фактором, який впливає на

рішення кредитора про надання коштів виробникам. Проте на відчуження земель сільськогосподарського призначення накладено мораторій до 2019 року, тому навіть після його скасування потрібен буде час для встановлення рівноваги попиту і пропозиції на ринку землі, що призведе до формування реальної ціни на земельні ділянки, в тому числі при використанні їх як предмета застави.

Слід зазначити, що на відміну від сільськогосподарських угідь землі несільськогосподарського призначення вже залучені до економічного обороту, в тому числі й до здійснення іпотечних операцій з ними.

Висновки. Проаналізувавши розвиток ринку землі в Україні з необхідністю активізації іпотечних відносин, можна зазначити, що обмежені можливості їх використання в сільському господарстві зумовлені особливостями національного законодавства й іншими причинами, зокрема низькою ціною сільськогосподарських земель. Застосування іпотеки в майбутньому дасть важливі переваги господарювання в аграрному секторі — можливість інвестиційного забезпечення, стимулювання підприємницької діяльності на селі, можливість ефективно залучати і використовувати інвестиції. Для обслуговування іпотечного ринку має бути створена відповідна інфраструктура, а операції на іпотечному ринку землі повинні проходити обов'язкову державну реєстрацію.

Отже, на основі вивчення сучасних ринкових тенденцій можна стверджувати, що формування дієвого ринку землі потребує значних інвестиційних потоків, а вони можливі лише за умови розвитку середньо- і довгострокового капіталу, в тому числі на основі іпотеки. Ринок земель створює можливості для великих інвестицій, а тому розробка адекватних механізмів кредитування повинна стати джерелом формування здорової економіки України.

Література

1. Бистряков І. К. Оцінка земельно-ресурсного потенціалу в контексті просторової організації землекористування та розвитку економічного простору / І. К. Бистряков, О. О. Веклич, Т. С. Николаєнко // Економічний простір і динаміка розвитку продуктивних сил України: теоретико-методологічні основи дослідження / за ред. Б. М. Данилишина. — Київ : РВПС України НАН України, 2008. — С. 47—55.
2. Дем'яненко М. Я. Проблеми іпотеки сільськогосподарських земель / М. Я. Дем'яненко // Економіка АПК. — 2003. — № 2. — С. 98—104.
3. Добряк Д. С. Теоретичні засади сталого розвитку землекористуванням у сільському господарстві / Д. С. Добряк, А. Г. Тихонов, Н. В. Гребенюк. — Київ : Урожай, 2010. — 136 с.
4. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : монографія / А. Г. Мартин. — Київ : АграрМедіаГруп, 2011. — 252 с.
5. Третяк А. М. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування : монографія / А. М. Третяк. — Харків : Гринь Д. С., 2012. — 440 с.
6. Bilan Yu. Social component in sustainable management of land resources / Yu. Bilan, M. Zos-Kior, V. Nitsenko, U. Sinelnikau, V. Iiin // Journal of security and sustainability issues. — 2017. — December. — Vol. 7. — № 2. — P. 107—120.
7. Коренюк П. П. Фінансові проблеми економіки природокористування в аграрному секторі України / П. П. Коренюк // Фінанси України. — 2005. — № 1 (110). — С. 132—136.
8. Буша Д. Розбудова інфраструктури земельного ринку як базова передумова підвищення інвестиційної привабливості земель / М. Буша // Економіст. — 2015. — № 3. — С. 21—25.
9. Галушкіна Т. П. Еколого-збалансовані пріоритети розвитку територій: концептуальні засади та організаційний механізм : монографія / Т. П. Галушкіна, Л. М. Грановська. — Одеса, 2009. — 371 с.
10. Бондарев В. Вибіркова підтримка: чого чекати аграрній галузі від нового державного бюджету / В. Бондарев // Landlord. — 2017. — № 12 (26).
11. Інноваційний розвиток підприємства : навч. посібник / за ред. П. П. Микитюка. — Тернопіль : ПринтерІнформ, 2015. — 224 с.
12. Смолінська С. Д. Організаційно-економічні передумови запровадження іпотеки сільськогосподарських земель в Україні / С. Д. Смолінська // Економіка АПК. — 2006. — № 2. — С. 122—126.
13. Вірченко О. В. Формування та розвиток ринку землі в умовах економічної модернізації : дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.01 / О. В. Вірченко. — Київ, 2014. — 200 с.
14. Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 року № 898-IV [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 38. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15/conv/page3>.
15. Бабич М. М. Формування ефективних ринкових земельних відносин в аграрних підприємствах : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.04 / М. М. Бабич. — Миколаїв, 2008. — 249 с.
16. Про створення Державного земельного банку : Постанова Кабінету Міністрів України від 2 липня 2012 року № 609 // Офіційний вісник України. — 2012. — № 50. — 504 с.

Стаття рекомендована до друку 24.05.2019

*© Криницька О. О., Ніколюк О. В.,
Плотницька С. І., Левчук Ю. С.*

References

1. Bystriakov, I. K., Veklych, O. O., & Nikolaienko, T. S. (2008). *Otsinka zemelno-resursnoho potentsialu v konteksti prostorovoi orhanizatsii zemlekorystuvannia ta rozvytku ekonomichnoho prostoru [Estimation of land-resource potential in the context of spatial organization of land use and development of economic space]*. Ekonomichnyi prostir i dynamika rozvytku produktyvnykh syl Ukrainy: teoretyko-metodolohichni osnovy doslidzhennia — Economic space and dynamics of development of productive forces of Ukraine: theoretical-methodological basics of research. B. M. Danylyshyn (Ed.). Kyiv: RVPS Ukrainy NAN Ukrainy [in Ukrainian].
2. Demianenko, M. Ya. (2003). Problemy ipoteky silskohospodarskykh zemel [Problems of Mortgages of Agricultural Land]. *Ekonomika APK — Economy of AIC*, 2, 98—104 [in Ukrainian].
3. Dobriak, D. S., Tykhonov, A. Gh., & Hrebenuik, N. V. (2010). *Teoretychni zasady staloho rozvytku zemlekorystuvanniam u silskomu hospodarstvi [Theoretical principles of sustainable development of land use in agriculture]*. Kyiv: Urozhaj [in Ukrainian].
4. Martyn, A. H. (2011). *Rehuliuвання ринку земел в Україні [Regulating the Land Market in Ukraine]*. Kyiv: AhrarMediaHrup [in Ukrainian].
5. Tretiak, A. M. (2012). *Ekolohiia zemlekorystuvannia: teoretyko-metodolohichni osnovy formuvannia ta administruvannia [Land use ecology: theoretical and methodological foundations of formation and administration]*. Kharkiv: Hrin D. S. [in Ukrainian].
6. Bilan, Yu., Zos-Kior, M., Nitsenko, V., Sinelnikau, U., & liin, V. (2017). Social component in sustainable management of land resources. *Journal of security and sustainability issues*, Vol. 7, 2, 107—120.
7. Koreniuk, P. P. (2005). Finansovi problemy ekonomiky pryrodokorystuvannia v ahrarnomu sektori Ukrainy [Financial problems of the use of natural resources in the agrarian sector of Ukraine]. *Finansy Ukrainy — Finances of Ukraine*, 1 (110), 132—136 [in Ukrainian].
8. Busha, D. (2015). Rozbudova infrastruktury zemelnogo rynku yak bazova peredumova pidvyshchennia investytsiinoi pryvablyvosti zemel [Development of the land market infrastructure as a prerequisite for increasing the investment attractiveness of land]. *Ekonomist — Economist*, 3, 21—25 [in Ukrainian].
9. Halushkina, T. P., & Hranovska, L. M. (2009). *Ekoloho-zbalansovani priorytety rozvytku terytorii: kontseptualni zasady ta orhanizatsiinyi mekhanizm [Ecologically balanced priorities of development of territories: conceptual foundations and organizational mechanism]*. Odesa [in Ukrainian].
10. Bondariev, V. (2017). Vybirkova pidtrymka: choho chekaty ahrarii haluzi vid novoho derzhavnogo biudzhetu [Selective support: what to expect the agrarian sector from the new state budget]. *Landlord*, 12 (26), 66 [in Ukrainian].
11. Mykytiuk, P. P. (Ed.). (2015). *Innovatsiinyi rozvytok pidpriemstva [Innovative development of the enterprise]*. Ternopil: PrynterInform [in Ukrainian].
12. Smolinska, S. D. (2006). Orhanizatsiino-ekonomichni peredumovy zaprovadzhennia ipoteky silskohospodarskykh zemel v Ukraini [Organizational and economic prerequisites for the introduction of agricultural land mortgages in Ukraine]. *Ekonomika APK — Economy of AIC*, 2, 122—126 [in Ukrainian].
13. Virchenko, O. V. (2014). Formuvannia ta rozvytok rynku zemli v umovakh ekonomichnoi modernizatsii [Formation and development of the land market in conditions of economic modernization]. *Doctor's thesis*. Kyiv [in Ukrainian].
14. Verkhovna Rada Ukrainy. (2003). Pro ipoteku: Zakon Ukrainy vid 5 chervnia 2003 roku № 898-IV [On Mortgage: Law of Ukraine dated June 5, 2003 № 898-IV]. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy — Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine*, 38. Retrieved from <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15/conv/page3> [in Ukrainian].
15. Babych, M. M. (2008). Formuvannia efektyvnykh rynkovykh zemelnykh vidnosyn v ahrarnykh pidpriemstvakh [Formation of effective market land relations in agrarian enterprises]. *Candidate's thesis*. Mykolaiv [in Ukrainian].
16. Kabinet Ministriv Ukrainy. (2012). Pro stvorennia Derzhavnogo zemelnogo banku: Postanova vid 2 lypnia 2012 roku № 609 [About creation of the State Land Bank: Resolution dated July 2, 2012 № 609]. *Ofitsiinyi visnyk Ukrainy — Official Bulletin of Ukraine*, 50 [in Ukrainian].

The article is recommended for printing 24.05.2019

© Krynytska O. O., Nikoliuk O. V.,
Plotnytska S. I., Levchuk Yu. S.