

УДК 332.2

А. М. Третяк,

д. е. н., професор, член-кореспондент НААН України, професор кафедри управління земельними ресурсами та земельного кадастру, Білоцерківський національний аграрний університет
ORCID ID: 0000-0002-1154-4797

В. М. Третяк,

д. е. н., професор, професор кафедри геодезії та землеустрою, Сумський національний аграрний університет
ORCID ID: 0000-0001-6779-1941

А. С. Поліщук,

аспірантка, Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління
ORCID ID: 0000-0002-8740-1741

DOI: 10.32702/2306-6792.2021.7—8.10

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В ЗЕМЕЛЬНІЙ ІПОТЕЦІ

A. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Chief Researcher, Institute of Agroecology and Nature Management of NAAS of Ukraine
V. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Professor of the Department of Geodesy and Land Management, Sumy National Agrarian University
A. Polishchuk,

Postgraduate student, State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management

PECULIARITIES OF ESTIMATING THE COST OF AGRICULTURAL LAND USE IN LAND MORTGAGE

Визначено негативні і позитивні фактори впливу на сільськогосподарське землекористування як об'єкт заставного кредитування, які обумовлюють особливості оцінки вартості сільськогосподарського землекористування в земельній іпотеці. Виділено основні проблеми розвитку процесу земельного іпотечного кредитування в Україні: оцінка якості землі і вартості сільськогосподарського землекористування пов'язана з деякими труднощами, а єдиної технології оцінки поки не існує; висока ризикованість кредитування під заставу землекористування через невизначеність його ліквідності, яка обумовлена тим, що його продаж за часом триває набагато довше, ніж, наприклад, продаж квартири чи земельної ділянки, відведеної під малоповерхове будівництво, через нерозвиненість інфраструктури земельного ринку; низькі темпи розробки та вдосконалення земельного законодавства та неузгодженість правових актів; нечіткість землевпорядного процесу та велика кількість адміністративних бар'єрів; високі процентні ставки; непрозорість доходів позичальника; нерозвиненість організаційно-технологічної та фінансової інфраструктури в системі земельної іпотеки.

Визначено, що оцінка заставної вартості сільськогосподарського землекористування виконує функцію індикатора можливості самої іпотечної угоди. Обґрунтовано, що визначення заставної вартості сільськогосподарського землекористування має свій особливий інституціональний процес, який включає чотири напрями визначення показників оцінки, зокрема: 1) диференціація еколого-економічних нормативів сталого (збалансованого) землекористування, складання перспективних і текущих стратегічних планів, аналіз і оцінка існуючого стану використання земель і земельних поліпшень, розроблення проекту землевпорядкування із визначенням періодів реалізації проектних рішень та вартості земельних поліпшень; 2) економічна оцінка землі як засобу виробництва в сільському господарстві, визначення земельної ренти I і II та способів їх вилучення, визначення балансової вартості землекористування і розміру компенсації за вилучення земельних ділянок із сільгоспобороти, визначення величини земельного податку та орендної плати; 3) експертна грошова оцінка заставної вартості землекористування за різними методами із врахуванням земельних поліпшень із подальшим уточненням визначених напрямів земельних поліпшень; 4) оцінка впливу придатності земель на ефективність додаткових вкладень, встановлення віддачі земель на додаткові затрати праці і засобів, визначення напрямів різних видів земельних поліпшень і інвестування.

Negative and positive factors of influence on agricultural land use as an object of mortgage lending, which determine the features of estimation of the value of agricultural land use in the land mortgage are determined. The main problems of development of the process of land mortgage lending in Ukraine are highlighted: the assessment of the quality of land and the cost of agricultural land use is associated with some difficulties, and the single evaluation technology has not yet exist; high risk of lending to land use through the uncertainty of its liquidity, which is due to the fact that its sale is much longer than, for example, the sale of an apartment or land plot allotted under low-rise construction, due to the undevelopment of the infrastructure of the land market;

low rates of development and improvement of land legislation and inconsistency of legal acts; the fuzziness of the land management process and a large number of administrative barriers; high interest rates; the opacity of the borrower's revenues; underdevelopment of organizational and technological and financial infrastructure in the land mortgage system.

It is determined that the assessment of the mortgage value of agricultural land use serves as an indicator of the possibility of the mortgage agreement.

It is substantiated that the determination of the mortgage value of agricultural land use has its own special institutional process, which includes four directions of determination of evaluation indicators: 1) differentiation of ecological and economic standards of stable (balanced) land use, drawing up promising and fluid strategic plans, analysis and evaluation of the existing state of use of land and land improvements, development of the land management project with the definition of periods of implementation of project decisions and the cost of land improvements; 2) economic assessment of land as a means of production in agriculture, definition of land rent I and II and methods of extracting, determining the carrying amount of land use and the amount of compensation for the removal of land from agriculture, determining the magnitude of land tax and rent; 3) expert monetary assessment of the mortgage value of land use by different methods, taking into account land improvements with further improvement, followed by clarification of way of land improvements; 4) an assessment of the impact of land suitability on the effectiveness of additional investments, the establishment of land returns to additional labor costs and means, determining the directions of various types of land improvements and investment.

Ключові слова: земельна іпотека, заставна вартість, експертна грошова оцінка, сільсько-господарське землекористування, земельні ресурси.

Key words: land mortgage, mortgage value, expert monetary evaluation, agricultural land use, land resources.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

У світовій практиці іпотечне кредитування під заставу земельних ділянок виникло з появою приватної власності на землю і кредитної справи. Іпотечне кредитування широко використовується в розвинутих країнах. У цих країнах частка кредитів під заставу землі сягає близько 95 % інвестиційних ресурсів фермерів [1, с. 125]. У країнах з розвинутою ринковою економікою сільським виробникам під заставу землі та нерухомості надають до 40 % кредитних ресурсів [2], при цьому основну частку кредитів складають середньострокові та довгострокові кредити. На заставлені земельні ділянки накладається заборона, не дозволяється їх продаж до погашення одержаних позик. У випадку несплати в термін земельної позики або відсотків за неї заставлена земля переходить до кредитора.

Зокрема, у сучасній Німеччині іпотечні банки надають позики під заставу земельних ділянок і випускають боргові зобов'язання. Згідно із Законом "Про іпотечні банки" іпотечна позика не може перевищувати 3/5 вартості земельної ділянки, яка заставляється. Кредити надаються на 6, 10, 15, 20 років за 8—9 % річних [3].

Розвиток іпотечного кредитування є надзвичайно актуальним в Україні. Сьогодні банки практично не надають довгострокові кредити сільськогосподарським виробникам. Водночас у період ринкових реформ у сільському господарстві не поновлювався основний капітал. Отже, іпотечне кредитування потребує державного регулювання, зокрема, визначення заставної ціни земельної ділянки, а також відсоткової ставки за користування іпотечним

кредитом. Відсутність на даний момент механізму встановлення ринкової ціни, на основі співвідношення між попитом на землю і її пропозицією, орієнтиром заставної ціни могла б служити стартова ціна земельної ділянки, якою буде експертна грошова оцінка, проведена відповідно до методики, затвердженої Кабінетом Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

В останні роки питанню розвитку іпотеки сільськогосподарських земель як форми ринкових операцій із землею приділяється значна увага. Зокрема, у вітчизняній економічній літературі України цю проблему досліджували відомі вчені — П.І. Саблук, В.Я. Месель-Веселяк, І.Р. Михасюк, Є.Й. Майовець, А.М. Третяк, В.М. Трегобчук, А.В. Паламарчук, В.В. Юрчишин. Проте важливі питання ще залишаються невирішеними, зокрема, обґрунтування заставної вартості землекористування в умовах відсутності купівлі-продажу сільськогосподарських земель.

Питання оцінки земельних ділянок, забезпечення ризиків у системі землекористування, іпотечного кредитування досліджуються у працях таких учених: Галушко В. [4], Мартин О. [5], Гнаткович О. [6], Поліщук В. [7; 8], Ступень Р. [9], Шкуратов О. [10].

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Метою статті є дослідження особливостей оцінки вартості сільськогосподарського землекористування в земельній іпотеці.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Першими документами в Україні у напрямі запровадження іпотеки землі є Указ Президента України "Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні" від 8.08.2002 р. № 655, а також "Концепція створення національної системи іпотечного кредитування", у яких визначено основні напрями формування іпотечного ринку. В Україні іпотека земель частково унормована Законом України "Про заставу", відповідно до якого предметом іпотеки можуть бути приватизовані земельні ділянки та багаторічні насадження громадян [11]. Іпотечний кредит під земельні ділянки, що належать на праві власності не тільки окремим громадянам, але і юридичним особам передбачає Земельний кодекс України [12], а також Закон України "Про іпотеку" [13].

Отже, розвиток іпотеки на земельному ринку в Україні передбачає створення правових й інституціональних передумов, зокрема, створення правового поля розвитку інфраструктури ринку земельних ділянок (складовою якої інституція оцінки заставної вартості) і заснування відповідних фінансових установ (державного Земельного (іпотечного) банку).

В якості окремого напрямку земельно-іпотечне кредитування має досить важливу економічну роль: по-перше, як вже було зазначено, це можливість створювати і залучати додаткові кошти в сферу підтримки та розвитку матеріального виробництва; по-друге, даний вид кредитування допомагає забезпечувати як оборот, так і перерозподіл земельних ділянок між власниками, в цьому випадку це означає можливість переходу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) у руки ефективних власників, виключаючи нераціональне їх використання; по-третє, існування земельно-іпотечного кредитування стає підставою виникнення інститутів вторинного земельного ринку для функціонування власної інфраструктури [14].

Важливу роль у формуванні інституціонального середовища земельної іпотеки відіграють земельно-оціночні роботи, які відповідно до статті 38 Закону України "Про землеустрій" [15], виконуються з метою визначення якісних характеристик, економічної цінності та вартості земель. Відповідно до закону України "Про оцінку земель" [16] експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим

чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди. Відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [17] вона здійснюється на основі таких методичних підходів: капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма); зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення.

Земельне іпотечне кредитування як фінансовий інструмент в сільському господарстві має у своїй основі використання в якості застави досить специфічний об'єкт — землекористування як аграрна нерухомість. Тут потрібно брати до уваги і особливості ведення самого сільського господарства, успішність якого є важливою частиною забезпечення повернення виданого банком кредиту. В якості специфічних факторів галузі можна назвати:

- сезонність і циклічність робіт;
- вплив природно-економічних і погодних умов;
- нерівномірність обсягів реалізації продукції;
- нерівномірність надходження виручки;
- не регульований обіг земельних ділянок власників земельних часток (паїв) у межах сільськогосподарського землекористування як об'єкту аграрної нерухомості.

З огляду на вищезазначене, необхідно розуміти, що всі ці фактори прямо впливають на вартість самого землекористування, здатної виступити в якості застави.

Факторами, які свідчать на користь використання землекористування як застави:

- незмінне місце розташування;
- зростаюча в часі вартість;
- можливість бути джерелом доходу при використанні;
- збереження права власності заставодавцем (тобто за власником залишається право володіння і право користування: дві складові з тріади права власності);
- землеустрій та землевпорядкування як інструмент регулювання обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) у межах сільськогосподарського землекористування як об'єкту аграрної нерухомості.

Саме ці переваги дозволяють багатьом економістам [18; 19] говорити про те, що в порівнянні з іншими видами нерухомості іпотека землі є найбільш надійним і реальним забезпеченням повернення кредиту (рис. 1).

У дійсності, земельно-іпотечне кредитування як інструмент залучення інвестицій широко використовується в більшості розвинених ринкових країн. Наприклад, в структурі аграрно-

го капіталу розвинених західноєвропейських країн, як-от: Англія, Німеччина, Франція, Швеція, частка фінансування сільськогосподарських товаровиробників за рахунок позикових коштів, де заставним об'єктом виступає власність на землю, становить близько 50% [18]. У США ця частка досягає 70% від величини сукупних витрат на виробництво сільськогосподарської продукції. Так можна простежити очевидну закономірність: чим більше підприємство, тим більше частка кредитних коштів в її основному капіталі. Це означає, що отримуються позики гарантуються величезною земельною площею, а наявність такої площі дозволяє розраховувати на значні кредитні суми, які в разі більше тих, що можуть бути виділені фермерам та дрібним і середнім фірмам за програмами земельного іпотечного кредитування. Економічна практика землекористування розвинених країн підтверджує цю тезу. Наприклад, у Голландії можна розраховувати на отримання довгострокового кредиту (тривалість 30—50 років) під заставу землекористування з розташованими на ньому об'єктами нерухомого майна (фермерський будинок, сільськогосподарські споруди, ферми і т. п.). І розмір кредитних коштів може становити 60—80% від оціночної вартості предметів іпотеки [14].

Загалом земельна іпотека дозволяє сільськогосподарським виробникам розвинених країн, з одного боку, розширювати сільгосптоваровиробництво шляхом використання основних фондів, придбаних за рахунок іпотечних кредитів, а з іншого — прискорювати оборот капіталу і отримувати додатковий прибуток.

Водночас оцінка землекористування як можливого заставного активу починається задовго до того, як у справу вступають оцінювачі, покликані встановити справжню заставну вартість конкретного землекористування для цілей подальшого кредитування. Всі позитивні і негативні фактори проводять чітку лінію вододілу між землею як сферою сільського господарства і землею як об'єктом для житлового будівництва.

Перша група, землекористування обтяжене негативними факторами цільового використання земель, у банках стає швидше неліквідним активом.



Рис. 1. Логічно-змістовна схема впливу на сільськогосподарське землекористування як об'єкта заставного кредитування негативних і позитивних факторів

Друга група іпотечних кредитів видається набагато охочіше, тому що цільове призначення землекористування інше і реальна можливість реалізації, за неможливості витребувати кредитний борг, набагато вище. До того ж і оцінка земельних ділянок під забудовою вже знайшла свою повсякденну практику, методи і специфіку, що дозволяє видавати об'єктивний оціночний варіант вартості, необхідність врахування категорій земельного фонду для цілей її оцінки відображено в науковій літературі.

Необхідність оцінки землі виникає на попередньому етапі роботи в рамках укладення кредитного іпотечного договору. Роль оцінки землі важлива на самому початку укладання договору, і полягає вона в тому, що:

— по-перше, необхідно оцінити конкретне землекористування як об'єкт аграрної нерухомості на предмет можливості бути запорукою в кредитній угоді (безумовно, будь-яке землекористування має вартість, але це не тотожна наявності інвестиційної, а отже, і кредитного потенціалу);

— по-друге, необхідно назвати конкретну заставну вартість, від якої буде залежати і відсоток кредитних коштів (можна розраховувати на 80% чи 50% від вартості землекористування) і точна сума кредиту.

Перша умова — це гарантія (хоч і не сто відсоткова) банку, що видані позикові кошти будуть повернуті. Друга умова — це гарантія позичальника на отримання гідної суми креди-

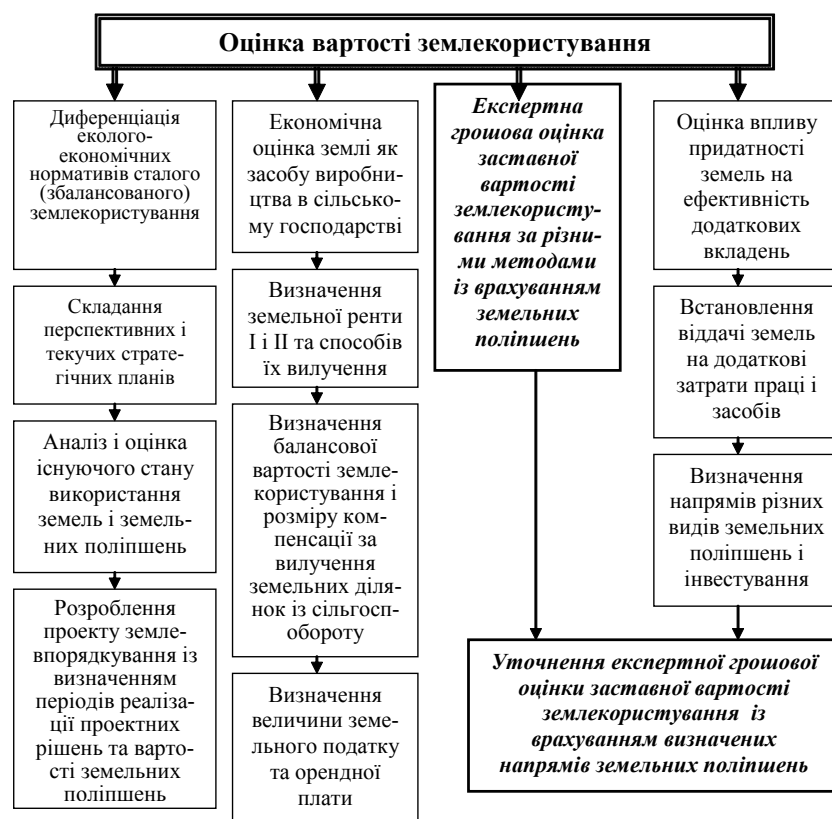


Рис. 2. Логічно-змістовна схема використання показників оцінки сільськогосподарського землекористування в процесі визначення заставної вартості

ту в обмін на закладене землекористування. Загалом оцінка сільськогосподарського землекористування визначається, виходячи:

- з цін угод купівлі-продажу або ціни пропозиції на земельні ділянки;
- з наявного потенціалу земельних ресурсів, їх придатності для вирощування сільськогосподарських культур та ефективності використання земель;
- інтенсивності транспортного сполучення;
- наявності землепорядної інженерної інфраструктури та інших земельних поліпшень у межах землекористування;
- віддаленості землекористування від основних центрів інфраструктури;
- екологічної обстановки в районі;
- фактичної врожайності основних сільськогосподарських культур;
- продуктивності сіножатей, пасовищ, багаторічних насаджень;
- структури посівних площ;
- ціни реалізації продукції сільського господарства в цьому регіоні;
- необхідних витрат на виробництво основних сільськогосподарських культур.

Досить велика кількість обставин впливає на остаточний висновок оцінювача. І в зв'язку з цим

важливо надати всі необхідні документи для забезпечення об'єктивності остаточних висновків, цифра з яких ляже в основу кредитного договору, або за результатами яких підписання кредитного договору не відбудеться. Наприклад, наявність наданого банку проекту землеустрою організації земельних угідь та впорядкування сівозмін і бізнес-плану дозволить компанії-оцінювача досить точно визначити факт цільового та ефективного використання земель. А наявність сертифікатів та експертних висновків щодо складу та придатності ґрунтів дозволить упевнитися в тому, що землекористування відповідає нормам екологічності вирощування сільськогосподарської продукції, так само як і реалізовувати її при дотриманні технології вирощування.

У цьому зв'язку, нами пропонується логічно-змістовна схема використання показників оцінки сільськогосподарського землекористування в процесі визначення заставної вартості (рис. 2).

Важливими умовами оцінки заставної вартості землекористування є правильність і обґрунтованість вибору критеріїв оцінки. В основі оцінки заставної вартості землекористування повинні бути покладені об'єктивні критерії, що характеризують якість земель та земельні поліпшення. Наприклад, якість землі як засіб сільськогосподарського виробництва можна охарактеризувати шляхом встановлення рівня родючості і місця розташування, що характеризується земельною рентою I. Оцінювати необхідно обидва чинники, але якщо один з них обрано основою оцінки, то другий повинен бути відображений в оціночному звіті у вигляді відповідного поправочного коефіцієнта [20]. Отже, на попередньому етапі кредитної угоди центральне місце в механізмі земельного кредитування належить безпосередньо оцінці кількісних, якісних та агро-еколого-технологічних параметрів предмета застави — землі.

Оцінка заставної вартості сільськогосподарського землекористування — це визначення ринкової вартості землекористування сформованого на праві власності на землю, або заставної вартості землекористування сформованого на праві оренди землі. Оцінка заставної вартості землекористування сформованого на

праві оренди землі суттєво відрізняється від оцінки вартості землекористування, що сформоване на праві власності на землю. І в цьому зв'язку оцінювачу необхідна інформація про величину земельної ренти I і II. Адже заставна вартість землекористування сформованого на праві оренди землі буде визначатися за величиною земельної ренти II.

Оцінка заставної вартості сільськогосподарського землекористування — це визначення ринкової вартості землекористування сформованого на праві власності на землю, або заставної вартості землекористування сформованого на праві оренди землі. Оцінка заставної вартості землекористування сформованого на праві оренди землі суттєво відрізняється від оцінки вартості землекористування, що сформоване на праві власності на землю. І в цьому зв'язку оцінювачу необхідна інформація про величину земельної ренти I і II. Адже заставна вартість землекористування сформованого на праві оренди землі буде визначатися за величиною земельної ренти II.

Водночас необхідно розуміти, що ринкову вартість має лише те землекористування, яке здатне задовольняти потреби користувача протягом певного періоду часу. Земельною іпотекою називається система довгострокових кредитів, де земля використовується в якості застави для забезпечення зобов'язань перед кредитором, з метою отримання грошової позики. За такої форми застави закладається землекористування, що залишається у власності боржника, а кредитор у разі невиконання останнім свого зобов'язання набуває право отримання боргу за рахунок реалізації цього майна [20]. Таким чином, якщо розглядати земельну іпотеку з точки зору розподілу доходу, створеного в сільському господарстві, вона означає продаж всієї земельної ренти або її частини у вигляді процентів за іпотечним кредитом, якщо землекористування є об'єктом власності боржника, або продаж тільки земельної ренти II, якщо землекористування сформоване на правах оренди землі. Як для банку, так і для позичальника оцінка вартості застави має першорядне значення. Банк встановлює можливість видати кредит, визначає верхню межу кредитування і виявляє достатність джерел для погашення кредиту. А позичальник насправді бачить суму, на яку зможе розраховувати при кредитуванні. Отже, оцінка заставної вартості землекористування виконує функцію індикатора можливості самої угоди.

Таким чином, можна виділити такі проблеми розвитку процесу земельного іпотечного кредитування в Україні:

— оцінка якості землі і вартості сільськогосподарського землекористування пов'язана з деякими труднощами, а єдиної технології оцінки поки не існує;

— висока ризикованість кредитування під заставу землекористування через невизначеність його ліквідності, яка обумовлена тим, що його продаж за часом триває набагато довше, ніж, наприклад, продаж квартири чи земельної ділянки, відведеної під малоповерхове будівництво, через нерозвиненість інфраструктури земельного ринку;

— низькі темпи розробки та вдосконалення земельного законодавства та неузгодженість правових актів;

— не чіткість землевпорядного процесу та велика кількість адміністративних бар'єрів;

— високі процентні ставки;

— непрозорість доходів позичальника;

— нерозвиненість організаційно-технологічної та фінансової інфраструктури в системі земельної іпотеки.

Для вирішення першої проблеми доцільно забезпечення взаємозв'язку економічної та експертної оцінки предметів іпотеки, здійснення науково обгрунтованої типологізації сільськогосподарського землекористування на основі вироблення раціональних критеріальних підходів та удосконалення методів оцінки вартості земельних ділянок. Що стосується ризиків, то для їх зниження потрібно формування моделей процентних ставок, моделей кредитних договорів з розширеним розподілом позитивних і негативних умов кредитування і прогнозу грошових потоків, створення методик управління ризиками при кредитуванні. Також слід здійснювати моніторинг як природно-виробничого потенціалу господарства, так і фінансового стану позичальника. Для прискорення процесу земельно-іпотечного кредитування важливу роль буде відігравати держава і певні заходи державної підтримки, спрямовані на створення стійкої в довгостроковій перспективі кредитно-фінансової інфраструктури земельно-іпотечного кредитування. Попри досить довгий перелік перешкод, земельне іпотечне кредитування досить перспективний інструмент інвестування в сільське господарство країни.

ВИСНОВКИ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

Визначено, що оцінка заставної вартості сільськогосподарського землекористування виконує функцію індикатора можливості самої іпотечної угоди. Визначення заставної вартості сільськогосподарського землекористування

має свій особливий інституціональний процес, який включає чотири напрями визначення показників оцінки, зокрема:

1) диференціація еколого-економічних нормативів сталого (збалансованого) землекористування, складання перспективних і текучих стратегічних планів, аналіз і оцінка існуючого стану використання земель і земельних поліпшень, розроблення проекту землевпорядкування із визначенням періодів реалізації проектних рішень та вартості земельних поліпшень;

2) економічна оцінка землі як засобу виробництва в сільському господарстві, визначення земельної ренти I і II та способів їх вилучення, визначення балансової вартості землекористування і розміру компенсації за вилучення земельних ділянок із сільгосподарства, визначення величини земельного податку та орендної плати;

3) експертна грошова оцінка заставної вартості землекористування за різними методами із врахуванням земельних поліпшень із послідовним уточненням із врахуванням визначених напрямів земельних поліпшень;

4) оцінка впливу придатності земель на ефективність додаткових вкладень, встановлення віддачі земель на додаткові затрати праці і засобів, визначення напрямів різних видів земельних поліпшень і інвестування.

Література:

1. Смолінська С.Д. Організаційно-економічні передумови запровадження іпотеки сільськогосподарських земель в Україні // Економіка АПК. — 2006. — № 2. — С. 125.

2. Михасюк І., Майовець Є. Аграрний сектор АПК: Проблеми і шляхи вирішення. — Львів: Вид. центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2001. — С. 135.

3. Паламарчук Л.В. Деякі аспекти організації іпотеки землі за кордоном // Землевпорядкування. — 2003. — № 1. — С. 54—57.

4. Галушко В.П. Економічна оцінка та методичні підходи до оптимізації ціни землі в умовах ринкової економіки. Вісник Академії праці і соціальних відносин Федерації профспілок України. 2015. № 1—2. С. 55—58.

5. Мартин О.М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель та іпотечне кредитування. Наукові записки [Національного університету "Острозька академія"]. Сер.: Економіка. 2010. Вип. 14. С. 383—390.

6. Гнаткович О.Д. Забезпечення здійснення іпотечних земельних операцій сільськогосподарськими підприємствами. Ефективна економіка. 2014. № 1. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2014_1_3

7. Поліщук В.Г. Особливості сучасної просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування в системі земельно-іпотечного кредитування. Актуальні проблеми економіки. 2015. № 3. С. 219—226.

8. Поліщук В.Г. Модель інституційної основи земельно-іпотечного кредитування в Україні під заставу землеволодінь сільськогосподарських підприємств сформованих переважно на правах оренди землі. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2014. № 3—4. С. 49—55.

9. Ступень Р. Розвиток земельно-іпотечного кредитування сільського господарства через механізм земельних банків. Економіст. 2014. № 4. С. 31—34.

10. Шкуратов О. Роль земельної іпотеки в кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників. Економіст. 2011. № 10. С. 12—13.

11. Закон України від 2.10.1992 р. № 2654-ХП "Про заставу" // Відомості Верховної Ради. — 1992. — № 47. — С. 642.

12. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

13. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>

14. Воропаєв А.И. Земельно-ипотечное кредитование сельского хозяйства / А.И. Воропаев, А.Н. Петрова // Вестник Орловского государственного аграрного университета. — 2010. — № 4. — Т. 24. — С. 54—58 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/zemelno-ipotechnoe-kreditovanie-selskogo-hozyaystva/viewer>

15. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>

16. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

17. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF?f ind=1&text=%F1%—B3%EB%FC#w14>

18. Ганжа С.В. Механизм ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения: классический подход и региональный опыт современной России / С.В. Ганжа, Е.И. Роговский, Н.С. Ганжа // Известия Алтайского государственного университета. — 2012. — № 2-1. — С. 261—269 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/mechanizm-ipotechno-kreditovaniya-pod-zalog-zemel>

selskohozyaystvennogo-naznacheniya-klassicheskiiy-podhod-i-regionalnyy-opyt#ixzz3Rm114xQR

19. Другак В.М., Поліщук В.Г. Економічна сутність земельної іпотеки на засадах ринку права оренди землі / В.М. Другак, В.Г. Поліщук // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. — 2014. — № 1—2. — С. 31—39.

20. Чередникова А.О. Формирование и развитие земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве / А.О. Чередникова [Электронный ресурс]: автореферат к диссертации на соискание ученой степени доктора экономических наук, 13.08.2013 г. — Режим доступа: <http://vak2.ed.gov.ru>

References:

1. Smolins'ka, S.D. (2006), "Organizational and economic prerequisites for the introduction of mortgages of agricultural land in Ukraine", *Ekonomika APK*, vol. 2, pp.125.

2. Mykhasiuk, I. and Majovets, Ye. (2001), *Ahrarnyj sektor APK: Problemy i shliakhy vyryshennia* [Agricultural sector of agro-industrial complex: Problems and ways of the decision], Ttsentr LNU im. Ivana Franka, Lviv, Ukraine.

3. Palamarchuk, L.V. (2003), "Some aspects of the organization of land mortgages abroad", *Zemlevporiadkuvannia*, vol. 1, pp. 54—57.

4. Halushko, V.P. (2015), "Economic evaluation and methodological approaches to optimizing the price of land in a market economy", *Visnyk Akademii pratsi i sotsial'nykh vidnosyn Federatsii profspilok Ukrainy*, vol. 1—2, pp. 55—58.

5. Martyn, O.M. (2010), "Agricultural land market development and mortgage lending", *Scientific notes National University "Ostroh Academy"*, *Ekonomika*, vol. 14, pp. 383—390.

6. Hnatkovych, O.D. (2014), "Ensuring the implementation of mortgage land transactions by agricultural enterprises", *Efektivna ekonomika*, vol. 1, available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2014_1_3 (Accessed 26 Mar 2021).

7. Polishchuk, V.G. (2013) "Features of modern spatial and substantive base of agricultural land use in the system of land mortgage lending", *Aktual'ni problemy ekonomiky*, vol. 3, pp. 219—226.

8. Polishchuk, V.G. (2014), "Model of the institutional basis of land mortgage lending in Ukraine secured by land holdings of agricultural enterprises formed mainly on land lease rights", *Zemleustriy, kadastr i monitorynh zemel*, vol. 3—4, pp. 49—55.

9. Stupen, R. (2014), "Development of land mortgage lending to agriculture through the mechanism of land banks", *Ekonomist*, vol. 4, pp. 31—34.

10. Shkuratov, O. (2011), "The role of land mortgages in lending to agricultural producers", *Ekonomist*, vol. 10, pp. 12—13.

11. The Verkhovna Rada of Ukraine (1992), *The Law of Ukraine "On gage"*, *Vidomosti Verkhovnoi Rady*, vol. 47, p. 642.

12. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), "The Land Code of Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (Accessed 26 Mar 2021).

13. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), *The Law of Ukraine "On mortgage"*, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (Accessed 25 Mar 2021).

14. Voropaev, A.I. and Petrova, A.N. (2010) "Land and mortgage lending for agriculture", *Vestnik Orlovskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta*, vol. 3, available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/zemelno-ipotechnoe-kreditovanie-selskogo-hozyaystva/viewer> (Accessed 25 Mar 2021).

15. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), *The Law of Ukraine "On land management"*, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (Accessed 26 Mar 2021).

16. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), *The Law of Ukraine "On land valuation"*, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (Accessed 26 Mar 2021).

17. Cabinet of Ministers of Ukraine (2002), *Resolution "On expert monetary evaluation of land sections"*, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF?find=1&-text=%F1%-B3%EB%FC#w14> (Accessed 26 Mar 2021).

18. Ganzha, S.V. Rogovskij, E.I and Ganzha, N.S. (2012), "Mechanism of mortgage lending secured by agricultural land: a classic approach and regional experience of modern Russia", *Izvestija Altajskogo gosudarstvennogo universiteta*, vol. 2-1, available at: <http://cyberleninka.ru/article/n/mehanizm-ipotechnogo-kreditovaniya-pod-zalog-zemelselskohozyaystvennogo-naznacheniya-klassicheskiiy-podhod-i-regionalnyy-opyt#ixzz3Rm114xQR> (Accessed 25 Mar 2021).

19. Druhak, V.M. and Polischuk, V.H. "The economic day of the land lease at the ambush rinku land lease rights", *Zemleustriy, kadastr i monitorynh zemel*, vol. 1—2, pp. 31—39.

20. Cherednikova, A.O. (2013), "Formation and development of land and mortgage lending in agriculture", *Abstract of Ph.D. dissertation, Economy*, available at: <http://vak2.ed.gov.ru> (Accessed 24 Mar 2021).

Стаття надійшла до редакції 26.03.2021 р.