

УДК 347.278

Державне регулювання та підтримка використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері

Мельник Л.В.

кандидат економічних наук, доцент,
Національний університет водного господарства та природокористування

Розглянуто питання державного регулювання та підтримки використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері. Проаналізовано історичний досвід становлення системи іпотечного кредитування під заставу земельних ділянок у 1871–1917 роках. Виділено та охарактеризовано основні форми і методи державного регулювання та підтримки використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері. Наголошено на доцільності впровадження експерименту ьіз застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: державне регулювання, ресурсний потенціал, іпотечне кредитування, державна підтримка, іпотечні цінні папери.

Мельник Л.В. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ПОДДЕРЖКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦИАЛА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В АГРАРНОЙ СФЕРЕ

Рассмотрены вопросы государственного регулирования и поддержки использования ресурсного потенциала ипотечного кредитования в аграрной сфере. Проанализирован исторический опыт становления системы ипотечного кредитования под залог земельных участков в 1871–1917 годах. Выделены и охарактеризованы основные формы и методы государственного регулирования и поддержки использования ресурсного потенциала ипотечного кредитования в аграрной сфере. Отмечена целесообразность внедрения эксперимента по залогоу земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: государственное регулирование, ресурсный потенциал, ипотечное кредитование, государственная поддержка, ипотечные ценные бумаги.

Melnic L.V. STATE REGULATION AND SUPPORT OF THE USE OF THE RESOURCE POTENTIAL OF MORTGAGE LENDING IN THE AGRARIAN SECTOR

The issues of state regulation and support of the use of the resource potential of mortgage lending in the agrarian sector are considered. The historical experience of the formation of the mortgage lending system under the bail of land plots in the years 1871–1917 was analyzed. The main forms and methods of state regulation and support of the use of the resource potential of mortgage lending in the agrarian sector have been identified and characterized. It was emphasized on expediency of implementation of experiment on mortgages of agricultural land plots.

Keywords: state regulation, resource potential, mortgage lending, state support, mortgage securities.

Постановка проблеми. Досвід найбільш розвинутих країн світу свідчить, що іпотечне кредитування у всіх його проявах є потужним і важливим інструментом фінансово-економічних перетворень у державі. Суб'єкти іпотечних відносин здатні ефективно використовувати ресурсний потенціал фінансового ринку, ринку нерухомості та страхування, а також суміжних із ними галузей економіки. Значну роль іпотечне кредитування відіграє і в соціальній сфері, сприяючи вирішенню проблеми забезпечення громадян житлом. Важливою є роль іпотечного кредитування і для аграрного сектору економіки, оскільки це один із небагатьох інструментів залучення довгострокових фінансових ресурсів у розвиток аграрного виробництва.

Виходячи з викладеного, дослідження проблем державного регулювання та підтримки

використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування на загальнодержавному та регіональному рівнях з урахуванням особливостей та можливостей сільськогосподарського виробництва є актуальним науково-практичним завданням.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні аспекти функціонування механізму державного регулювання іпотечного кредитування досліджувались багатьма вітчизняними та закордонними вченими. Вагомий внесок у дослідженні механізму державного регулювання і підтримки іпотечного кредитування в аграрній сфері та його вплив на розвиток сучасної економіки зробили такі вчені, як М. Дем'яненко, В. Борисова, О. Євтух, В. Лагутін, С. Крукчок, М. Калінчик, П. Макаренко, М. Малік, М. Савлук, П. Саблук,

М. Федоров та багато інших. Проте потребують подальшого дослідження сучасні механізми державного регулювання та підтримка використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері.

Метою статті є дослідження системи державного регулювання та підтримки іпотечного кредитування та виокремлення напрямів її удосконалення з урахуванням ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері.

Виклад основного матеріалу дослідження. Слід констатувати, що в умовах дії мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення та обмеження щодо максимального розміру земельної ділянки, що може перебувати у власності юридичних осіб, говорити про повноцінний ринок іпотечного кредитування в аграрній сфері неможливо, проте вже сьогодні великий науковий інтерес представляє чинна система державного регулювання і підтримки розвитку іпотечного кредитування з погляду розкриття ресурсного потенціалу саме в аграрній сфері.

Систематизація вітчизняного та закордонного досвіду дає можливість виокремити методи і форми державного регулювання та підтримки використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері (рис. 1)

Правові засади функціонування іпотечного кредитування в Україні визначено Конститу-

цією України, Цивільним, Земельним та Господарським Кодексами України, а також Законом України «Про іпотеку», який свого часу вважався одним із найпрогресивніших у Центральній та Східній Європі [2, с. 17; 3, с. 51; 4, с. 15–16; 5, с. 18].

Відповідно до Закону України «Про іпотеку» іпотекою визначається вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і 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 порядку, встановленому Законом [11].

Поняття нерухомого майна (нерухомість) включає в себе земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. За правилами, визначеними Законом України «Про іпотеку», також регулюється застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів, майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено.

Іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. До іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, застосовуються правила щодо іпотеки, яка виникає на



Рис. 1. Форми та методи державного регулювання і підтримки використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері

Джерело: узагальнено автором

підставі договору, якщо інше не встановлено законом. Взаємні права і обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя за іпотечним договором виникають з моменту його нотаріального посвідчення. У разі іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, взаємні права й обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя виникають із дня вчинення відповідного правочину, на підставі якого виникає іпотека, або з дня набрання законної сили рішенням суду.

Крім вищезгаданого Закону, належну правову базу державного регулювання і підтримки використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері створюють:

1. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», що встановлює відносини у системі іпотечного кредитування, а також перетворення платежів за іпотечними активами у виплати за іпотечними сертифікатами із застосуванням механізмів управління майном [12].

2. Закон України «Про іпотечні облигації», що визначає правові засади місії та обігу іпотечних облигацій, вимоги до їх іпотечного покриття, а також особливості державного регулювання і нагляду у цій сфері [13].

3. Закон України «Про оцінку земель», що визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних із процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів прав відносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель, а також розмежує питання нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок [14].

4. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», що регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав [10].

Крім базових нормативно-правових актів, є і загальні, зокрема Закони України «Про банки і банківську діяльність», «Про Державний Земельний Кадастр», «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про охорону земель», «Про страхування», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» і низка інших.

Незважаючи на наявність великої кількості нормативно-правових актів, велике коло питань залишається невирішеним. Наприклад, питання страхування предмета іпотеки (земельних ділянок сільськогосподарського призначення), оцінка заставної вартості предмета іпотеки, звернення стягнення на предмет іпотеки і багато інших.

У питанні вдосконалення правового забезпечення використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері ми пропонуємо піти альтернативним шляхом, як це було зроблено у 1998 році під час упровадження спрощеної системи оподаткування сільськогосподарських виробників фіксованим сільськогосподарським податком. Так, ФСП з'явився у порядку експерименту в 1998 році у трьох регіонах України: Глобинському районі Полтавської області, Старобешівському районі Донецької області та Ужгородському районі Закарпатської області, а з 1 січня 1999 року його було поширено на всій території країни. Впровадження експерименту із застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення та залучення фінансових ресурсів під цей процес у 2–3 районах або об'єднаних територіальних громадах України дасть можливість за один-два роки виявити всі прогалини у чинному законодавстві та вдосконалити його.

Не менш важливими є й організаційні методи державного регулювання і підтримки використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері, що повинні передбачати:

1) систему спеціалізованих іпотечних кредитних інститутів, включаючи державну іпотечну установу;

2) систему державної реєстрації прав на нерухоме майно та іпотеки, державний земельний кадастр;

3) систему нотаріальних послуг; оціночної, страхової, судової діяльності; фондовий ринок та ринки цінних паперів; бюро кредитних історій тощо.

Так, Державна іпотечна установа створена ще у 2004 році відповідною постановою Кабінету Міністрів України з метою рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які проводять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок власних та залучених коштів, у тому числі коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів, сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування. Проте жодних стандартів та жод-

них методик рефінансування, які б розкрили особливості іпотечного кредитування в аграрній сфері, до цього часу, на жаль, не розроблено.

Щодо спеціалізованих іпотечних кредитних інститутів, то в Україні вперше завдання щодо створення Державного земельного (іпотечного) банку було сформульоване Президентом України ще у 1998 році. Реальна ж надія на вирішення цього питання з'явилася із прийняттям у 2001 році Земельного кодексу України, яким Кабінету Міністрів України було доручено створити такий банк із відповідною інфраструктурою, відповідним чином подавши у шестимісячний термін після опублікування цього Кодексу до Парламенту проект Закону «Про Державний земельний (іпотечний) банк». При цьому у Державному бюджеті України на 2002 рік для створення Державного земельного (іпотечного) банку було навіть виділено 30 млн. грн.

Кабінет Міністрів України постановою № 609 від 02.07.2012 року створив ПАТ «Державний земельний банк». На банк поклалися стратегічні завдання щодо кредитної підтримки підприємств АПК та впровадження відповідних державних програм. Однак в умовах відсутності відповідних змін до законодавства банк з моменту отримання банківської ліцензії майже не здійснював банківську діяльність, передбачену статутом. Відповідно до вимог статті 76 Закону України «Про банки і банківську діяльність» 26 липня 2016 року Правління Національного банку України прийняло рішення № 165-рш «Про віднесення Публічного акціонерного товариства «Державний земельний банк» до категорії неплатоспроможних» [9].

Світовий досвід говорить, що відсутність спеціалізованих кредитних установ не є проблемою для розвитку іпотечного кредитування. У більшості країн світу іпотечним кредитуванням займаються універсальні банки, а якщо взяти до уваги той факт, що сьогодні через ПАТ «Ощадбанк» та ПАТ «Приватбанк» держава контролює більше половини банківського сектору України, то вважаємо недоцільним створення додаткової спеціалізованої кредитної установи.

Збільшення прибутковості сільськогосподарських підприємств сприяло появі фактів рейдерського захоплення земель через недоліки у системі державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Як зазначає О. Федотова, зміною процедур проведення державної реєстрації речових прав на неру-

хоме майно та їх обтяжень навряд чи вдасться повністю захистити власника від рейдерського захоплення майна, адже цю проблему необхідно вирішувати на іншому рівні [15].

Згідно з чинною редакцією Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відомості, що містяться у Державному реєстрі прав, мають відповідати даним реєстраційної справи у паперовій формі, що містить документовані записи щодо прав на нерухоме майно та їх обтяжень. У разі їх невідповідності пріоритет мають дані реєстраційної справи у паперовій формі. Після набуття змінами чинності пріоритет матимуть не дані реєстраційної справи, а відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. І, на думку окремих експертів, це має посилити захист власника від рейдерських посягань. Втім, на думку О. Федотової, це може якось убезпечити лише від технічних помилок ведення справи, але не від цілеспрямованих протиправних посягань на майно. Для вирішення останньої проблеми визначальною може бути лише якісна робота правоохоронних органів із запобігання, припинення і розкриття злочинів [15].

Крім того, на нашу думку, обов'язковим під час проведення заставних операцій із земельними ділянками сільськогосподарського призначення є страхування титулу власності на земельну ділянку, що дасть додаткові гарантії кредитору.

Що стосується форм, то нами виділяється пряма та непряма форми підтримка і регулювання використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері.

Непряма форма регулювання і підтримки передбачає створення сприятливого макроекономічного середовища для розвитку земельного іпотечного кредитування та підтримку сприятливого інвестиційного клімату в країні. Вищезгадане досягається шляхом використання інструментів грошово-кредитної та фіскальної політики.

1. Кредитно-грошова політика – зміна грошової пропозиції з метою регулювання сукупного обсягу виробництва, зайнятості і рівня цін за допомогою регулювання ставки рефінансування (облікової), проведення операцій на відкритому ринку з державними цінними паперами, регулювання норм резервів комерційних банків.

2. Фіскальна політика – спрямована на стимулювання проведення операцій іпотечними позичальниками, кредиторами та інвесто-

рами в іпотечні папери і полягає у зниженні або скасування окремих податків.

Слід констатувати, що, на нашу думку, в Україні складається сприятлива макроекономічна ситуація для розвитку іпотечного кредитування. Так, завершена стабілізація банківського сектору, і банківські установи мають надмірну ліквідність, знижується облікова ставка. Зниження відсоткових ставок за депозитними внесками (рис. 2) приводить до того, що власники депозитів змушені шукати нові інструменти збереження коштів.

Такими інструментами в найближчій перспективі можуть стати іпотечні облігації та земельні (іпотечні) сертифікати, про які йшлося в попередніх наших публікаціях.

Пряма форма регулювання і підтримки використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері передбачає безпосередню участь держави в кредитному процесі.

Застосування різноманітних форм і методів регулювання і підтримки використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері не є новим для України. Система земельного іпотечного кредитування має понад 140-річну історію в нашій державі.

Першою в Україні (і загалом у Російській імперії) іпотечною установою було Товариство поземельного кредиту Херсонської губернії (з 1871 р. – Херсонський земський банк). Основний капітал цього банку – 100 тис. крб. – надана урядом позика. Банк діяв у Хер-

сонській, Катеринославській та Бессарабській губернії. Позика під заставу маєтку розміром не менше 50 десятин (1 десятина = 1,0954 га) надавалася на максимальний строк 34 роки 11 місяців під 6,75% річних. Платежі процентних внесків здійснювалися кожне півріччя. Пеня за несвоєчасність платежів становила 1% на місяць. У разі заборгованості в платежах понад 6 місяців маєток виставлявся на продаж з аукціону [1, с. 85].

Іншою установою іпотечного кредиту, яка виникла після відміни кріпосного права, було Товариство взаємного поземельного кредиту в Петербурзі (1866 р). Воно розповсюдило свою діяльність практично на всю Україну, а також на європейську частину Росії. Позика видавалася на 56 років під 5–8% річних. Згодом уряд повністю взяв цю організацію під свою опіку.

Протягом 70–90 рр. XIX ст. в Україні утворилася мережа іпотечного кредитування. У 1871 р. затверджено статут Харківського земельного банку. Через рік розпочав свою діяльність Полтавський земельний банк. Деяко пізніше (з 1905 р.) почали працювати Київський і Бессарабсько-Таврійський земельні банки. За ініціативою уряду було прийнято рішення крім акціонерних утворити державний Селянський (1882 р.) та Дворянський (1885 р.) земельні банки. Суттєво перебудував свою роботу і створений у 1860 р. Державний емісійний банк, який підтримав у кінці XIX ст. ідею про формування у сільській місцевості широкої мережі дрібних кредитних

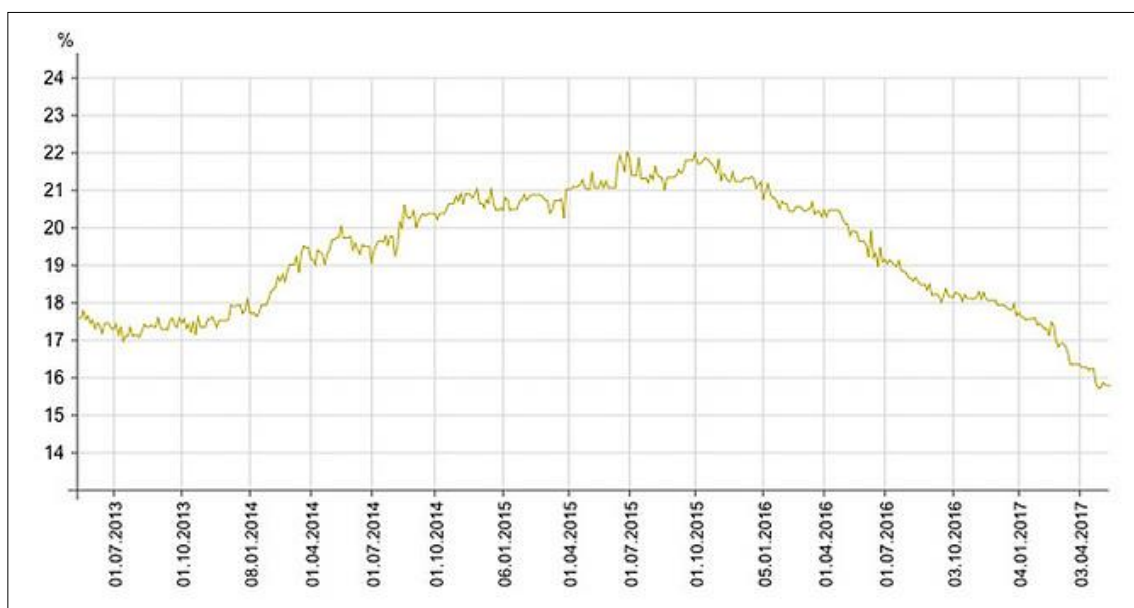


Рис. 2. Динаміка відсоткових ставок за річними депозитами в українській гривні, %

Джерело: побудовано автором за матеріалами www.bank.gov.ua

товариств. При цьому Харківський земельний банк став взірцем для всіх інших. Його основний капітал, який утворився за допомогою 5000 акцій по 200 крб. кожна, становив 1 млн. крб. Коло операцій спершу обмежувалося видачею позик під заставу земель та іншої нерухомості. При цьому розмір кредиту не перевищував 60% ринкової вартості майна, яке бралось під заставу. Кредит видавався на максимальний строк 43,5 року у вигляді довгострокових закладних листів, тоді як короткострокові позики (до 3 років) – готівкою. Крім повернення кожних півроку частини одержаної позики, клієнт сплачував 6% річних за максимального строку і 7,25% – за мінімального [6, с. 66].

Разом з акціонерними у 80–90-х рр. XIX ст. виникають два приватних земельних банки: сільський банк графині О. Браницької в Білій Церкві (1875 р.) та Сумський селянський банк (1885 р.), відкритий на пожертви відомого мецената І. Харитоненка. Це були, по суті, територіальні банки, дія яких обмежувалася в першому прикладі губернією, а в другому – повітом. Банк О. Браницької мав статутний фонд 285,7 тис. крб., видавав кредити до 1 тис. крб. за 6% річних. Максимальний строк кредиту становив 25 років. Закладалася земля під 60% її вартості. Сумський банк І. Харитоненка мав малий статутний фонд – 50 тис. крб., видавав трьохрічну позику фізичним особам (до 300 крб.) та сільським общинам (до 3000 крб.) за 6% річних. Нагляд за діяльністю банку здійснювали сумські повітові збори. Позики видавалися кредитоспроможним особам за наявності відповідної рекомендації (посвідки). Умовою кредитування сільської общини була гаран-

тія повернення кредиту за круговою порукою. Найбільш помітну роль у кредитуванні дрібних товаровиробників відіграв Селянський поземельний банк, організований урядом у 1882 р. Він визначав максимальний розмір позики за общинного землеволодіння в 125 крб. на кожну особу чоловічої статі, а за розрахунок на двори – 500 крб. на кожне господарство. Було визначено два терміни позики: 24,5 і 34,5 року. Клієнти банку повинні були вносити загалом 3,75% від суми позики (2,75 – на приріст, 0,5% – на погашення позики, 0,5% – на затрати з управління банком та утворення запасного капіталу). Пеня за несвоєчасність виплат становила 0,5% з невиплаченої суми за кожний місяць. Банк спершу діяв у 9 губерніях, у тому числі в 6 українських: Полтавській, Чернігівській, Київській, Волинській, Подільській та Катеринославській. З 1885 р. – в Харківській, а з 1906 р. практично на всій Україні [7, с. 52].

Якщо оцінювати діяльність Селянського банку загалом, то за період 1883–1915 рр. він видав селянам України 113 682 позики (54 749 на Лівобережжі, 43 459 – на Правобережжі і 15 474 – на Півдні), що дало змогу купити 4 038 914 дес. землі (близько 20% всієї орної землі в Україні). Основна частина кредитів – 81,7% – була надана індивідуальним землевласникам, менша – 17,6% товариствам, що утворювалися для купівлі поміщицьких земель. Сільські общини використали тільки 0,7% позик. При всьому цьому операції Селянського банку поступалися іншим іпотечним банкам.

При цьому найбільші площі землі були закладені на Півдні – 45%, на Правобережжі – 32,1%, а на Лівобережжі – всього

Таблиця 1

Кількість землі, закладеної в іпотечних банках України в 1908 році, десятин

| Губернії | Закладено, всього | У Дворянському банку | В акціонерних та приватних банках | У Сільському банку |
|-------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Харківська | 1092,5 | 591,2 | 341,6 | 159,7 |
| Полтавська | 1243,3 | 665,9 | 367,4 | 210,0 |
| Чернігівська | 811,6 | 370,6 | 224,6 | 216,4 |
| Київська | 1314,4 | 566,4 | 588,4 | 159,6 |
| Подільська | 1186,2 | 434,1 | 618,4 | 133,7 |
| Волинська | 1911,4 | 662,1 | 1112,7 | 136,6 |
| Херсонська | 2656,6 | 633,1 | 1873,8 | 149,7 |
| Таврійська | 1442,1 | 247,8 | 1109,1 | 85,2 |
| Катеринославська | 2078,9 | 829,2 | 942,8 | 306,9 |
| Всього по Україні | 13 737 | 5,4 | 7178,8 | 1557,8 |
| У відсотках | 100 | 36,4 | 52,3 | 11,3 |

Джерело: за матеріалами [1; 6; 7; 8]

Таблиця 2

Видача іпотечними структурами в Україні позик під заставу землі в 1908 році, тис. крб.

| Губернії | Закладено, всього | У Дворянському банку | В акціонерних та приватних банках | У Сільському банку |
|-------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Харківська | 66 219,8 | 35 783,5 | 17 981,4 | 12 454,9 |
| Полтавська | 92 758,4 | 47 428,8 | 23 935,3 | 21 394,3 |
| Чернігівська | 39 651,7 | 16 151,1 | 8339,2 | 15 161,4 |
| Київська | 93 439,1 | 43 170,6 | 36 902,1 | 13 366,4 |
| Подільська | 92 412,6 | 35 207,5 | 42 804,5 | 14 400,6 |
| Волинська | 68 793,8 | 24 855,5 | 36 325,1 | 7613,2 |
| Херсонська | 162 768,4 | 39 64,4 | 109 825,7 | 13 378,3 |
| Таврійська | 74 337,2 | 11 017,8 | 54 587,0 | 8732,4 |
| Катеринославська | 110 551,5 | 36 889,6 | 51 539,1 | 22 122,8 |
| Всього по Україні | 800 932,5 | 290 068,8 | 382 239,4 | 128 624,3 |
| У відсотках | 100 | 36,2 | 47,7 | 16,1 |

Джерело: за матеріалами [1; 6; 7; 8]

12,9%. Цю ж залежність можна простежити і під час аналізу кредитів, отриманих землевласниками за цей період. Скажімо, в 1908 р. всього під заставу землі в Україні було видано 800 932,5 крб., з яких на комерційні банки припадало 47,7%, на Дворянський банк – 36,2%, а на Селянський – 16,1%. Видані кошти, зрозуміло, корелюють із площами закладених земель по регіонах – на Півдні це 347 657,1 крб. (43,4% всіх позик), на Правобережжі – 254 645,5 крб. (31,8%) і 198 629,9 крб. (24,8%) – на Лівобережжі [198].

Частка кожної структури іпотечної мережі показана в таблиці 2.

Таким чином, проведений історичний аналіз розвитку системи іпотечного кредитування свідчить:

– по-перше, кредитування під заставу земельних ділянок на початку 20 століття становило майже 70% всіх позик, що були видані того часу;

– по-друге, держава змогла створити ефективну систему регулювання і підтримки іпотечного кредитування, що давало можли-

вість повністю використовувати його ресурсний потенціал;

– по-третє, в період революції 1917 року і в роки соціалістичного будівництва система кредитно-фінансових установ була повністю зруйнована.

Висновки. Проведені дослідження дають можливість дійти висновку, що Україна вже має історичний досвід побудови ефективної системи іпотечного кредитування під заставу земельних ділянок. Розглянувши форми та методи державного регулювання і підтримки використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері на сучасному етапі його розвитку, пропонуємо впровадити експеримент із застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення та залучення фінансових ресурсів під цей процес у 2–3 районах або об'єднаних територіальних громадах України, що дасть можливість за один-два роки виявити всі прогалини у чинному законодавстві та вдосконалити процес надання позик під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Анісімов В.В. Земельні банки України / В.В. Анісімов // Вісник університету банківської справи. – 2015. – № 1 (22). – С. 82–88.
2. Блідченко В. Правові аспекти іпотечного кредитування / В. Блідченко // Юридична газета. – 2004. – № 8 (20). – С. 17.
3. Волков С. Перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні / С. Волков // Вісник НБУ. – 2003. – № 6. – С. 49–55.
4. Грищук Н. Правове регулювання іпотечного кредитування та іпотечних ринків в Україні / Н. Грищук // Вісник НБУ. – 2005. – № 4. – С. 15–19.
5. Гузенко О. Правовий аспект іпотечного кредитування в Україні / О. Гузенко // Економіка. Фінанси. Право. – 2006. – № 4. – С. 15–19.

6. Краснікова О.М. З історії становлення і функціонування земельних банків в Україні (1861–1918 рр.). / О.М. Краснікова // Український історичний журнал. – 1999. – № 6. – С. 64–69.
7. Міщенко В.І. Становлення і розвиток кредитно – фінансової системи на Сумщині (XIX – поч. XX ст.) / В.І. Міщенко, Г.І. Корогод – Суми: «Слобожанщина», 1999. – 76 с.
8. Опря А.В. Роль Селянського поземельного банку в проведенні столипінської аграрної реформи в Україні / А.В. Опря. – Кам'янець-Подільський : К-ПДУ, редакційно-видавничий відділ, 2006. – 140 с.
9. ПАТ «Держзембанк» віднесено до категорії неплатоспроможних [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=34345367
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV, редакція від 01.01.2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
11. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV, редакція від 06.11.2014, [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
12. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19.06.2003 № 979-IV, редакція від 06.12.2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/979-15>
13. Про іпотечні облігації: Закон України від 22.12.2005 № 3273-IV, редакція від 18.08.2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3273-15>
14. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV, редакція від 02.03.2015 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15/print1453789251116969>
15. Федотова О. Зміна процедури реєстрації майна не гарантує повного захисту власників [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zib.com.ua/ua/print/126018-zmina_proceduri_reestracii_mayna_ne_garantue_povnogo_zahistu.html