

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ ТА НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

ПОЛІЩУК ВАСИЛЬ ГРИГОРОВИЧ

УДК 332.2:332.36

**ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ПІД
ЗАСТАВУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

08.00.06 – економіка природокористування та охорони
навколишнього середовища

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Київ–2015

Дисертацією є рукопис

Робота виконана у Державній екологічній академії післядипломної освіти та управління Міністерства екології та природних ресурсів України

Науковий керівник доктор економічних наук, професор
Третяк Валентина Миколаївна,
Державна екологічна академія
післядипломної освіти та управління,
професор кафедри екології
та економіки землекористування

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Ібатуллін Шаміль Ільдусович,
Національна академія аграрних наук України,
в. о. академіка-секретаря відділення
аграрної економіки та продовольства

кандидат економічних наук, доцент
Ковалишин Олександра Федорівна,
Львівський національний аграрний університет,
доцент кафедри земельного кадастру

Захист відбудеться « » листопада 2015 року о 12⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.004.20 у Національному університеті біоресурсів і природокористування України Міністерства освіти і науки України за адресою: 03041, м. Київ–41, вул. Генерала Родімцева, 19, навчальний корпус № 1, кімната 97

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Національного університету біоресурсів і природокористування України Міністерства освіти і науки України за адресою: 03041, м. Київ–41, вул. Героїв Оборони, 13, навчальний корпус № 4, кімната 41а

Автореферат розісланий « » жовтня 2015 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

Л. В. Паламарчук

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. У більшості країн світу законодавчо дозволено використовувати землю як кредитне забезпечення або заставу для одержання кредиту. Це зумовлено тим, що переваги землі як об'єкта застави пояснюються сталістю місця розташування об'єктів земельної власності, тенденцією безперервного підвищення вартості, при цьому фізично конкретну земельну ділянку, як закладений об'єкт, можна залишити у володінні й користуванні іпотекодавця. Світова практика свідчить, що жодна країна не зможе забезпечити стабільність свого суспільного й економічного розвитку, якщо в ній відсутня політика у сфері кредитного забезпечення використання й охорони земельних ресурсів, що сприяє встановленню довірчих відносин між громадянами країни, її кредитними інститутами й урядом.

Значний внесок у теоретичні та методичні аспекти іпотечних відносин та іпотечного кредитування внесли такі зарубіжні вчені, як: Н. Ордуей, У. Петті, М. Левін, Д. Рікардо, А. Сміт, Р. Страйк, Дж. Фрідман, серед російських вчених цю проблематику досліджували Л. Белих, П. Лойко, Н. Зеленкова, В. Кудрявцева, М. Логінова, М. Сафрончук, А. Ужегова та багато інших. Серед українських учених проблеми іпотечного кредитування досліджували С. Кручок, О. Євтух, М. Дем'яненко, В. Лагутін, П. Стецюк, А. Войтюк та інші. Висвітленню особливостей та проблем формування просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування як предмету застави в Україні присвячені праці А. М. Третьяка, В. М. Другак, А. О. Вольської.

З огляду на те, що в Україні більше 90 % землекористування приватних сільськогосподарських підприємств сформовано на засадах оренди, залишаються невирішеними питання інституційного середовища формування інформаційної бази іпотечного кредитування під заставу права оренди землі. Саме зазначеним обумовлений вибір напряму дисертаційного дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційну роботу виконано згідно з програмою наукових досліджень Державної екологічної академії післядипломної освіти та управління Міністерства екології та природних ресурсів України, зокрема за темами: «Напрями розвитку та механізми формування економіки і екології землекористування в умовах нових земельних відносин» (номер державної реєстрації 0111U006654), в якій здобувачем обґрунтовано поняття та сутність інформаційної бази в системі земельно-іпотечного кредитування, як важливої складової системи економічно ефективного та екологічно орієнтованого розвитку сільськогосподарського землекористування, методичний підхід до оцінки заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств як об'єкту нерухомості, який базується на капіталізації доходу кращого варіанту організації використання земель та «Розроблення експериментального проекту землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь та землевпорядкувань госпрозрахункового підрозділу № 3 СВК «Батьківщина» (номер державної реєстрації 0114U006595), в якій здобувачем обґрунтовано інвестиційні підходи до оцінки ефективності землекористування.

Мета і задачі дослідження. Метою дисертаційної роботи є поглиблення

теоретичних та прикладних основ інституційного середовища формування інформаційної бази сільськогосподарського землекористування, сформованого на засадах оренди в системі земельно-іпотечного ринку.

Для досягнення поставленої мети слід було вирішити наступні задачі:

- визначити поняття та розкрити сутність інформаційної бази сільськогосподарського землекористування, сформованого на засадах оренди в системі земельно-іпотечного ринку;
- дослідити вітчизняний та зарубіжний досвід розвитку системи іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення;
- поглибити концептуально-теоретичний базис земельно-іпотечних відносин в економіці землекористування України;
- обґрунтувати склад та зміст інформаційної бази сільськогосподарського землекористування у системі земельно-іпотечних відносин;
- визначити напрями удосконалення інституційного середовища інформаційної бази сільськогосподарського землекористування в системі земельно-іпотечного ринку як складової ринкового механізму впливу на ефективність організації використання та охорони земель;
- здійснити моделювання інституційної основи економічних відносин у системі земельно-іпотечного кредитування та визначити місце інформаційної бази в цих відносинах;
- удосконалити методичні підходи до оцінки заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на правах оренди землі.

Об'єктом дослідження є процес поглиблення інституційного середовища інформаційної бази землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на засадах оренди в системі земельно-іпотечного ринку.

Предметом дослідження є теоретико-методичні основи інституційного середовища інформаційної бази землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на засадах оренди в системі земельно-іпотечного ринку.

Методи дослідження. Теоретичну основу дисертаційного дослідження становлять сучасні досягнення, положення і принципи економічної теорії, прикладні дослідження світового та національного рівня у галузі іпотечного кредитування. Дисертаційну роботу виконано з використанням загальнонаукових і спеціальних методів, а саме: монографічного – для аналізу наукових поглядів учених щодо досліджуваної проблеми, нормативних документів, енциклопедій, статистичних збірників; статистичного – для узагальнення статистичних даних; економічного аналізу – для аналізу емпіричних даних і визначення тенденцій розвитку іпотечного кредитування; абстрактно-логічного – для обґрунтування мети, задач і висновків дослідження тощо.

Інформаційною базою дослідження є чинні законодавчі та нормативно-правові акти, статистичні й аналітичні матеріали Державної служби статистики України, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, Національного банку України, інформаційні ресурси Державної іпотечної установи та Української національної іпотечної асоціації, наукові праці провідних українських і зарубіжних учених з питань іпотечного кредитування, спеціальні

наукові видання, публікації у мережі Інтернет, матеріали науково-практичних конференцій, власні розрахунки здобувача.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у поглибленні концептуальних і теоретико-методичних засад формування інституційного середовища інформаційної бази землекористування сільськогосподарських підприємств у системі іпотечного кредитування під заставу права оренди земель сільськогосподарського призначення.

Найвагомішими науковими результатами, що обумовлюють новизну дослідження, є:

вперше:

- обґрунтовано, що інформаційна база землекористування сільськогосподарських підприємств у системі земельно-іпотечного ринку є його складовим елементом і, на відміну від існуючої, характеризується, крім земельних ділянок, що перебувають у власності, землекористуванням, сформованим на засадах оренди із земельними поліпшеннями;

- визначено, що інформаційна база землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на засадах оренди в системі земельно-іпотечного ринку, – це один із елементів ринкового механізму, який разом із вартістю і корисністю землі впливає на визначення оптимального і рівноважного станів економічної системи землекористування та земельно-іпотечної системи, а також місце збереження всіх даних з обліку в одній або декількох організаціях, які характеризуються певним адресом збереження;

удосконалено:

- економічну сутність інформаційної бази землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на засадах оренди в системі земельно-іпотечного ринку, яка полягає у формуванні правил ефективної організації відносин його суб'єктів (власники земельних часток (паїв), сільськогосподарські підприємства орендарі-іпотекодавці, іпотекодержателі та нові орендарі);

- концептуально-теоретичний базис земельно-іпотечних відносин в економіці землекористування України на ринкових засадах, що базуються на синтезі принципів (пріоритет державного регулювання земельно-іпотечних відносин, введення інформаційної економіки у земельно-іпотечні відносини), які визначають траєкторію економічних та інституційних зрушень у сфері сільськогосподарського землекористування;

- складові інформаційної бази сільськогосподарського землекористування, яка, крім державного земельного кадастру, містить земельно-майнову інформаційну систему земельно-іпотечного ринку із 2-ма підсистемами та 9-ма блоками;

- інституційне середовище земельно-іпотечних відносин, яке, на відміну від існуючого, містить інформаційну базу сільськогосподарського землекористування як складову ринкового інноваційного механізму впливу на ефективність організації використання та охорони земель;

- модель інституційної основи інформаційної бази землекористування сільськогосподарських підприємств у системі земельно-іпотечного кредитування, яка передбачає, в першу чергу, створення нормативно-правової бази щодо переходу ринкового обігу від земельних ділянок власників земельних часток (паїв) до прав на

землю та інші природні ресурси і майно в межах землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на праві довгострокової оренди землі, та прийняття спеціального закону про заставу сільськогосподарських земель;

- методичний підхід до оцінки заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на правах оренди як об'єкта нерухомості, який, на відміну від існуючого, базується на капіталізації доходу, розрахованого методом зернового еквіваленту для кращого варіанту організації використання та відтворення земельних ресурсів;

набули подальшого розвитку:

- сутнісно-змістовна основа інформаційної бази сільськогосподарського землекористування, яка включає до предмету іпотеки земельні поліпшення та землеохоронні заходи, як сукупну економічну результативність інвестицій у системі земельно-іпотечного кредитування;

- основні напрями удосконалення інституційного середовища земельно-іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарських земель, які включають удосконалення законодавства України та організаційних структур, систем державного земельного кадастру і землеустрою та створення земельно-майнової інформаційної системи.

Практичне значення одержаних результатів. Одержані наукові результати мають важливе практичне значення у відносинах кредитора і позичальника та держави під час іпотечного кредитування із заставою земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано методичні підходи до розрахунку прогнозних значень з урахуванням урожайності земель сільськогосподарського призначення.

Пропозиції щодо іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення знайшли застосування в діяльності Міністерства аграрної політики та продовольства України (довідка № 13-5/266 від 15.05.2015 р.), зокрема, щодо визначення предметом іпотеки в сільському господарстві землекористування на правах довгострокової оренди землі із земельними поліпшеннями як цілісного майнового комплексу та запропонована модель земельно-майнової інформаційної системи іпотечного кредитування (яка містить блок взаємоузгодження складових та елементів земельно-майнової інформаційної системи із Державним земельним кадастром та 2-й блок – самостійні складові та елементи системи); Банку Фінансова Ініціатива (довідка № 01/2-44 від 28.04.2015 р.), Публічного акціонерного товариства «Державний земельний банк» (довідка № 1-60 від 18.05.2015 р.), Незалежної асоціації банків України (довідка № 2646-19/05 від 19.05.2015 р.), а саме в частині визначення предметом іпотеки в сільському господарстві землекористування на правах довгострокової оренди землі із земельними поліпшеннями як цілісного майнового комплексу та пропозицій щодо здійснення оцінки заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованого на засадах оренди; Державної екологічної академії післядипломної освіти та управління Міністерства екології та природних ресурсів України (довідка № 395 від 29.05.2015 р.), з питань формування інформації про еколого-економічний стан землекористування та оцінку його заставної вартості; і можуть бути підставою для подальших комплексних досліджень економічних та екологічних проблем сталого сільськогосподарського землекористування.

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота є самостійною науковою працею, яка має теоретичне та практичне значення. У ній розроблено наукові положення, методичні підходи та практичні рекомендації щодо вдосконалення підходів до формування інформаційної бази землекористування сільсько-господарських підприємств як перспективної базової основи іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення. Одержані наукові результати дають змогу розв'язати важливе практичне завдання підвищення кредитоспроможності сільськогосподарських підприємств та продуктивності поліпшених земельних угідь.

Апробація результатів дисертації. Основні положення та практичні результати дисертаційного дослідження доповідалися, обговорювалися і одержали позитивну оцінку на: круглому столі «Правові та еколого-економічні проблеми землекористування територій та об'єктів природно-заповідного фонду» Міжнародного екологічного форуму «Довкілля для України – 2014» (м. Київ, 24 квітня 2014 року); круглому столі «Землеустрій як основоположний інструмент державного регулювання еколого-економічного розвитку землекористування в Україні» (м. Київ, 2 липня 2014 року); науково-теоретичних слуханнях «Регіональні аспекти аграрної економічної політики в дослідженнях І. І. Лукінова» (м. Київ, 05 грудня 2014 року); Всеукраїнському круглому столі «Екологічні та соціально-економічні особливості управління природними ресурсами в умовах децентралізації влади» (м. Київ, 19 березня 2015 року); круглому столі «Екологічна мережа України в контексті формування природоохоронного землекористування: стан та проблеми» (м. Київ 20 березня 2015 року); Всеукраїнській науково-практичній студентській конференції «Управління земельними ресурсами в умовах децентралізації влади» (м. Київ, 31 березня 2015 року).

Публікації. Основні наукові положення та результати дисертаційної роботи висвітлено у 12 наукових працях загальним обсягом 5,68 друк. арк., з яких особисто авторові належить 4,99 друк. арк., з них: 5 статей у наукових фахових виданнях України, одна з яких входить до міжнародної наукометричної бази даних, 2 статті в інших виданнях; 5 матеріалів та тез наукових доповідей.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Повний обсяг дисертації становить 242 сторінки комп'ютерного тексту, вона містить 20 таблиць, 29 рисунків та 9 додатків. Список використаних джерел налічує 243 найменування.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** розкрито актуальність теми, визначено мету, задачі, об'єкт і предмет дослідження, наукову новизну та практичне значення одержаних результатів, особистий внесок здобувача у вирішенні поставлених завдань.

У першому розділі «**Теоретичні основи інституційного забезпечення інформаційної бази землекористування в системі іпотечного ринку**» досліджено сутнісні ознаки та поняття інформаційної бази сільськогосподарського землекористування, сформованого на засадах оренди в системі іпотечного ринку, вітчизняний та зарубіжний досвід розвитку системи іпотечного кредитування під

заставу землі та концептуально-методологічні основи інституційного середовища інформаційної бази сільськогосподарського землекористування в системі іпотечного ринку.

Економічна сутність інформаційної бази землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованого на засадах оренди в системі земельно-іпотечного ринку полягає у формуванні правил ефективної організації відносин, які здійснюються на конкретній території із залученням земельного фактора на відповідних правах власності на землю, у різних масштабах і з різним функціональним змістом у процес економічних відносин суб'єктів (власники земельних часток (паїв), сільськогосподарські підприємства орендарі-іпотекодавці, іпотекодержателі та нові орендарі) земельно-іпотечного ринку. Їх рівень визначається ступенем розвитку економічних та правових відносин у країні, станом земельного фактора (наявністю стабільного землекористування сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств) і характером інформаційного забезпечення земельних відносин. Блок відносин суб'єктів земельно-іпотечного ринку є новим в економіці у зв'язку із роздержавленням та приватизацією земель в сільському господарстві та розвитком ринкових земельних відносин. На рис. 1 приведено розроблену логічно-смыслову модель поняття економічної сутності інформаційної бази в системі земельної іпотеки у сільському господарстві.

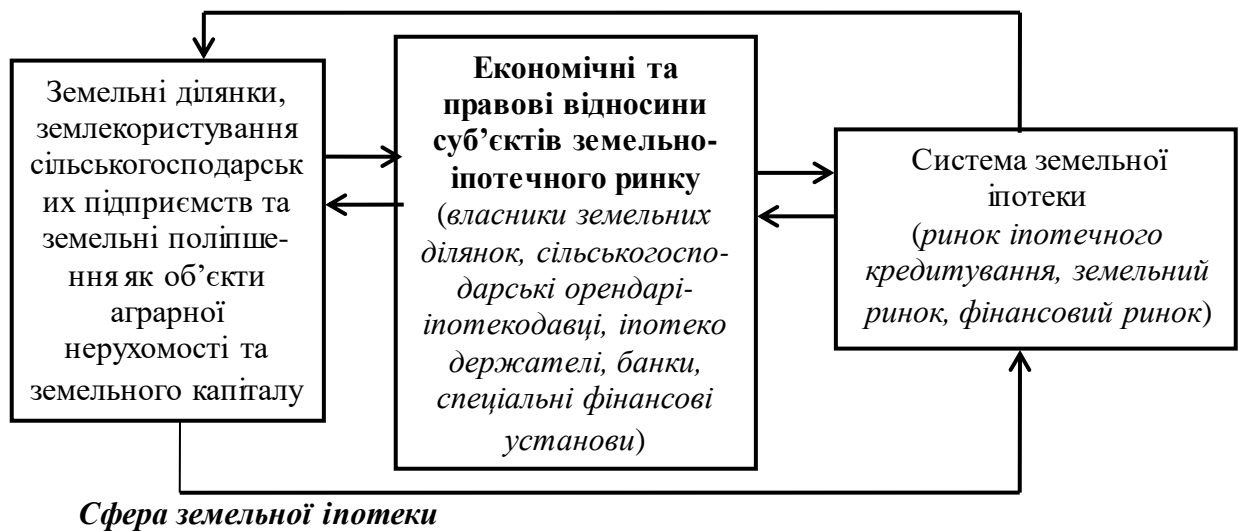


Рис. 1. Логічно-смыслову модель поняття економічної сутності інформаційної бази в системі земельної іпотеки у сільському господарстві (розроблено автором)

Обґрунтовано, що інфраструктура земельно-іпотечного ринку повинна виконувати ряд функцій, ключовими з яких є: інформаційне забезпечення учасників ринку; регулювання ринкового обігу як земельних ділянок, так і землекористувань сільськогосподарських підприємств, сформованих на засадах оренди; страховий захист землевласників і землекористувачів; юридичний захист і фінансово-кредитна підтримка суб'єктів ринку; проведення оцінки заставної вартості сільськогосподарських землекористувань, сформованих на засадах права оренди земель тощо. Тому і виникає закономірне питання щодо своєчасності створення земельно-інформаційної бази в системі земельно-іпотечного ринку та оцінки заставної

вартості землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на правах оренди, яке в Україні не проводиться.

Відповідно постає питання інституційного забезпечення інформаційної бази землекористування сільськогосподарських підприємств (рис. 2).



Рис. 2. Інституційне забезпечення інформаційної бази сільськогосподарського землекористування, сформованого на засадах оренди в системі земельно-іпотечного ринку (розроблено автором)

Інституційне забезпечення інформаційної бази землекористування сільськогосподарських підприємств передбачає: по-перше, системні та структурні зміни в існуючому законодавчо-нормативному полі земельно-іпотечного ринку за рахунок трансформації та його доповнення новими; по-друге, формування системи інститутів, які впливають на розвиток земельно-іпотечних відносин. Одним із головних у тому числі є інститут просторової та змістовної інформації про права на

землю, який визначає інтенсивність ринкових процесів в цій сфері і одночасно слугує обмежуючим фактором, що дає змогу вирівнювати можливі диспропорції на ринку; по-третє, інформаційний супровід та відповідне методичне забезпечення, які слугують ефективним інструментом активізації земельно-іпотечних відносин.

Таким чином, удосконалення інституційного забезпечення інформаційної бази сільськогосподарського землекористування, сформованого на засадах оренди в системі земельно-іпотечного ринку, дасть змогу: 1) максимально пришвидшити формування законодавчої бази ринкових земельно-іпотечних відносин; 2) організувати прозорий земельний та іпотечний ринки; 3) законодавчо врегулювати питання щодо порядку формування інформаційної бази сільськогосподарського землекористування, організованого на засадах оренди в системі земельно-іпотечного ринку; 4) подолати негативні наслідки парцеляції земель сільськогосподарського призначення; 5) поліпшити інвестиційний клімат в країні; 6) включити земельні ділянки власників земельних часток (паїв) в економічний обіг, що сприятиме капіталізації сільськогосподарських земель.

У другому розділі «Аналіз існуючого та потенціального ринку земельно-іпотечного кредитування в Україні» узагальнено та опрацьовано статистичні дані Державного агентства земельних ресурсів України, Державної служби статистики України, банків України та Української національної іпотечної асоціації.

Важливою обставиною, що ускладнює іпотечне кредитування під заставу землі, є наявність великої кількості власників земельних часток (паїв), середня площа яких перебуває в межах 4 гектарів. Більше 99 % землекористувань сільськогосподарських товаровиробників сформовано на правах оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) (табл. 1).

Таблиця 1

Розподіл земель сільськогосподарського призначення на території України станом на 01.01.2013 р.*

Показник	Площа земель	
	тис. га	%
Власність громадян, у тому числі:	31 149,3	99,2
земельні ділянки власників земельних часток (паїв)	26 297,6	83,8
фермерські господарства	268,4	0,8
індивідуальне житлове будівництво	1502,1	4,7
підприємницька несільськогосподарська діяльність	8,5	—
Власність юридичних осіб на землях сільськогосподарського призначення:	24,0	0,1
сільськогосподарські кооперативи	1,0	—
сільськогосподарські товариства	14,0	—
інші недержавні сільськогосподарські підприємства (приватно-орендні підприємства)	6,5	—
інші підсобні сільські господарства	2,5	—
Разом у приватній власності	31 373,3	100,0

*Джерело: розраховано автором за даними Держземагенства України (форма 2-зем).

Незважаючи на кризову ситуацію, що склалася на внутрішньому та зовнішньому фінансових ринках, отримані розрахунки свідчать про очікуване повільне зростання ємності іпотечного ринку, який у перспективі може перетворитися на один із найбільш динамічних сегментів фінансового ринку України. Разом з тим земельні угіддя сільськогосподарських підприємств сформовані переважно на базі орендованих земель. Так, станом на 2013 рік питома вага орендованих сільськогосподарських угідь в загальному обсязі землекористування сільськогосподарських підприємств становила 70,8 %, а сільськогосподарських угідь – 97,2 %. Виробництво сільськогосподарської продукції на орендованих землях, як свідчить світовий досвід, не перешкоджає ефективному веденню аграрного бізнесу. Так, наприклад, у США 40 % земель, які використовуються в сільському господарстві, обробляють на орендних засадах, у Франції – понад 50 %, у Бельгії – майже 70 %, а в Ізраїлі – 90 %.

Основними факторами землекористування в економічних земельних відносинах є: 1) відповідність розмірів землекористування (його загальної площі, площі угідь і ріллі) загальним обсягам сільськогосподарського виробництва, наявність трудових, матеріально-технічних і фінансових ресурсів; 2) відповідність складу угідь виробничому напрямку підприємства, його спеціалізації і поєднанню галузей; 3) відповідність територіальних умов землекористування характерові сільсько-господарського виробництва; 4) забезпеченість землекористування засобами виробництва нерозривно пов'язана із землею.

Відповідно, інформаційне забезпечення сільськогосподарського землекористування необхідно розглядати як економічний фактор впливу на земельно-іпотечні відносини, як і інші природні та організаційно-правові умови землекористування, оскільки вони впливають на результати господарської діяльності.

Протягом 2000–2013 років кількість ділянок власників земельних часток (паїв), які використовують землю самостійно, за даними державного земельного кадастру, зросла майже у 3,5 рази і становить нині 2,4 млн. На початок 2013 року майже третина (36,9 %) сільськогосподарських угідь товаровиробників знаходиться у використанні цих невеликих господарств із середньою площею 3,9 га. Водночас, за проведеними дослідженнями, з 2001 року до початку 2013 року, кількість господарств, які мають понад 10 тис. га сільськогосподарських угідь збільшилась на 43 %, а кількість тих, що мають від 500 до 5 000 тис. га за цей період постійно зменшується. За цей самий період загальна площа сільськогосподарських угідь, які мають понад 10 тис. га, збільшилась майже на 48,7 %, зріс також середній розмір угідь у розрахунку на одне господарство, який нині становить 20,5 тис. га. Отже, зміни, що відбуваються в сільськогосподарському землекористуванні у групах розміром понад 5 000 тис. га є позитивними щодо іпотечного кредитування. Землекористування недержавних сільськогосподарських підприємств на цьому етапі сформоване у своїй більшості на правах оренди і характеризується правовою неоднорідністю земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Характеристика інформаційної бази землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на різних правах власності, за складовими її елементами наведена в табл. 2.

**Характеристика інформаційної бази за складовими елементами
землекористування сільськогосподарських підприємств
сформованих на різних правах власності***

№	Складові елементи	Постійні	Змінні	Примітка
1	Розмір землекористування:			
	загальна площа		+	
	в т. ч. сільськогосподарські угідь з них ріллі		+	
2	Відповідність складу угідь виробничому напрямку		+	
3	Територіальні умови:			
	компактність	+		
	контурність	+		
	конфігурація черезсмужжя тощо	+		
4	Засоби виробництва, що тісно пов'язані із землею:			
	шляхова мережа	+		
	меліоративні системи (осушувальні та зрошувальні)		+	
	лісосмуги виробничі будівлі та споруди	+	+	
5	Місце розташування	+		Зареєстровано в держземкадастрі
6	Склад і співвідношення угідь	+		
7	Рельєф	+		
8	Цільове (види) використання земель	+		-//-
9	Режим використання земель:			
	обмеження у використанні земель щодо використання земельних ділянок у масиві	+		-//-
	обтяження у використанні земель: терміну оренди; розпорядження земельною власністю; іпотеки тощо	+		-//-
	права на землю	+		Зареєстровано в держреєстрі прав
	права на інші природні ресурси права на майно, що тісно пов'язане із землею		+	-//- -//-
10	Договірні умови використання земель	+		Зареєстровано в держреєстрі прав
11	Доходність землекористування		+	
12	Вартість землекористування		+	
13	Екологічні складові: окремі території та об'єкти ПЗФ; водно-болотні угіддя; полезахисні лісові смуги; ділянки рекреаційного використання; частково пасовища, луки, сіножаті тощо		+	Обліковується в держземкадастрі

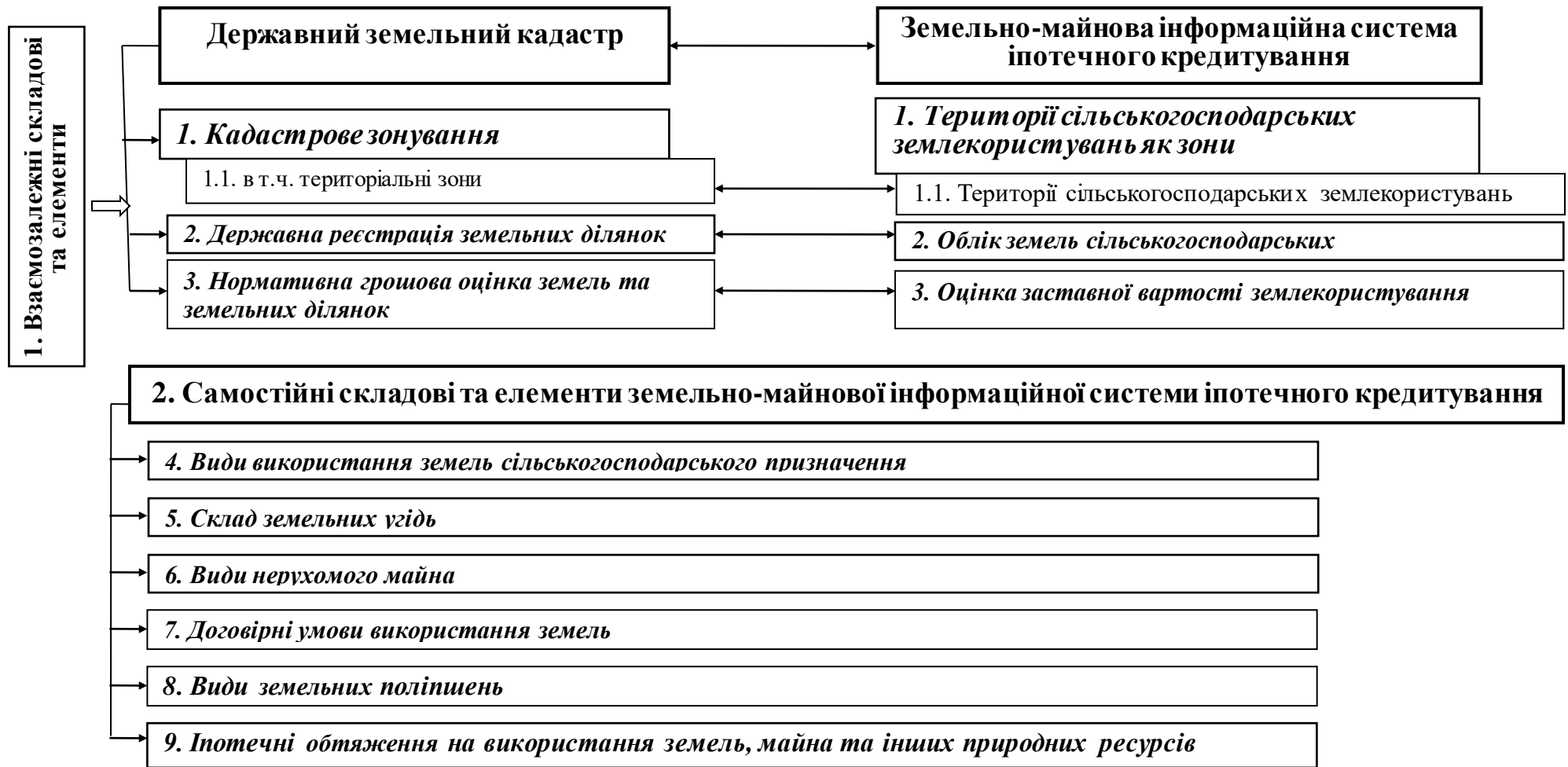
* Джерело: розроблено автором.

Велике різноманіття просторової та змістовної інформації, особливо про правовий режим землекористування, обумовлює вироблення нових методологічних підходів до узаконення юридичного статусу інформації та формування землекористування сільськогосподарських підприємств шляхом здійснення землеустрою.

У процесі досліджень встановлено, що першою, найбільш важливою і складною, проблемою в системі земельно-іпотечного кредитування є визнання інформації фактором виробництва як одного з фундаментальних ресурсів будь-якої економічної системи та елементом ринкового механізму, який поряд з вартістю і корисністю землі впливає на визначення оптимального і рівноважного станів економічної системи сільськогосподарського землекористування. Друга проблема, яка обумовлює формування сучасної інформаційної бази земельно-іпотечного кредитування, стосується питань прогнозування ризиків у системі іпотечного кредитування підприємницьких структур в аграрному секторі економіки та розробки механізмів їх мінімізації.

У третьому розділі **«Напрями інституційного забезпечення формування інформаційної бази сільськогосподарського землекористування для земельно-іпотечного кредитування»** обґрунтовано концептуальні основи удосконалення інституційного середовища інформаційної бази системи земельно-іпотечного кредитування, наведено авторське бачення сучасної моделі інституційної основи інформаційної бази землекористування сільськогосподарських підприємств у системі земельно-іпотечного кредитування та методичні підходи до оцінки заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на правах оренди землі.

У роботі обґрунтовано, що інституційне середовище інформаційної бази системи земельно-іпотечного кредитування можна поділити на три основні блоки: 1) правила і процедури використання інформації про землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на засадах оренди для надання іпотечного кредиту; 2) правила і процедури використання інформації про землекористування сільськогосподарських підприємств для обслуговування іпотечного кредиту; 3) правила і процедури використання інформації про землекористування сільськогосподарських підприємств для примусового його витребування банком в орендаря та передавання третій особі на платній основі. Відповідно запропоновано в основу методологічного підходу поглиблення інституційного середовища інформаційної бази сільськогосподарського землекористування в системі земельно-іпотечного кредитування покласти три основні компоненти: правову базу; організаційну систему; економічну систему. Інформаційна база має відношення до всіх трьох блоків. Запропоновано логічно-сміслову модель земельно-майнової інформаційної системи іпотечного кредитування, яка містить 9 самостійних підсистем (рис. 3).



(Блок № 1, взаємоузгодження складових та елементів із Державним земельним кадастром)

(Блок № 2, самостійні складові та елементи)

Рис. 3. Логічно-смілова модель земельно-майнової інформаційної системи іпотечного кредитування (авторська розробка)

Аналізуючи напрями вдосконалення політики держави щодо земельно-іпотечних відносин, в роботі розглядаються альтернативні варіанти удосконалення інституційного середовища інформаційної бази сільськогосподарського землекористування, сформованого на засадах оренди у сфері земельно-іпотечного ринку, що передбачають залучення інституційних важелів, трансформацію регулярної політики, створення відповідного ринкового середовища, формування належної інфраструктури. Запропоновано логічно-сміслову модель функціонування економічних відносин в системі земельно-іпотечного кредитування та формування в ній інформаційної бази сільськогосподарського землекористування.

Обґрунтовано, що визначення заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на правах оренди землі, повинно бути офіційним, достовірним, визнаним методами, а також повинно здійснюватися із урахуванням орендних відносин. Відповідно, запропоновано методичний підхід до оцінки заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств на правах оренди землі, який містить: 1) процедуру інвентаризації та ідентифікації прав на землю і інші природні ресурси, що розміщені в межах землекористування; 2) земельпорядне проектування території землекористування сільськогосподарського підприємства як мінімум на 10 років із визначенням типів сівозмін та обмежень і обтяжень у використанні земель; 3) оцінку заставної вартості сільськогосподарських угідь у складі землекористування із використанням методу зернового еквіваленту для визначення існуючого та прогнозованого доходу від використання земельних угідь та методу капіталізації доходу.

Розрахунок заставної вартості сільськогосподарських угідь у складі землекористування пропонується здійснювати за формулою (1):

$$B_z = PD \times 100 \div n \quad \text{або} \quad (U_e \times C_{oz.шш.}) - (Z_{oz.шш.} \times U_e \times 100 \div n), \quad (1)$$

де B_z – заставна вартість сільськогосподарських угідь, грн/га;

PD – рентний дохід від використання сільськогосподарських угідь, грн/га. Під час розрахунків площа сільськогосподарських угідь переводиться в умовну ріллю;

n – норма банківського відсотку, яка розраховується за ставкою річних депозитів комерційних банків з врахуванням поправок на всі види ризиків;

U_e – урожайність вирощуваних сільськогосподарських культур в перерахунку на зерновий еквівалент озимої пшениці, ц/га;

$C_{oz.шш.}$ – реалізаційна ціна озимої пшениці в середньому за відповідні роки, прийняті для розрахунку (як правило за останні п'ять років), грн за 1 ц;

$Z_{oz.шш.}$ – витрати на вирощування озимої пшениці в середньому за відповідні роки, прийняті для розрахунку, грн/за 1 ц;

U_e – урожайність вирощуваних сільськогосподарських культур в перерахунку на зерновий еквівалент озимої пшениці розраховується за формулою (2):

$$U_e = U_{oz.шш.} \pm \Delta U_i, \quad (2)$$

де $U_{oz.шш.}$ – середньозважена урожайність озимої пшениці за відповідні роки, прийняті для розрахунку, ц/га;

ΔU_i – сума добутку – це різниця в доходності кожної культури у відношенні до доходності зернових, помножене на значення питомої ваги культури в загальній структурі посівів, яка визначається за формулою (3):

$$\Delta Y_i = (ЧД_i - ЧД_{оз.пш.}) \times P_i, \quad (3)$$

де $ЧД_i$ – чистий дохід вирощуваних i -их культур, грн/га;

$ЧД_{оз.пш.}$ – чистий дохід вирощування озимої пшениці, грн/га;

P_i – питома вага i -ої культури в загальній структурі посівів.

Отже, одним із найважливіших елементів системи іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення є визначення заставної вартості відповідного землекористування як об'єкта застави. Етап процедури надання іпотечного кредиту, яким є визначення договірної заставної вартості землекористування із земельними поліпшеннями, є нормативною основою для регулювання розмірів надання кредиту й оцінки його забезпеченості.

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення й запропоновано новий підхід до вирішення наукового завдання щодо інформаційного забезпечення землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на засадах права оренди землі в системі іпотечного кредитування під заставу земель. Отримані результати дають можливість сформулювати висновки, що мають теоретичне і практичне значення та свідчать про досягнення мети дослідження й виконання поставлених задач.

1. Обґрунтовано, що інформаційна база землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованого на засадах оренди, – це місце збереження всіх даних з обліку в одній або декількох організаціях, які характеризуються певним адресом збереження. Інформація про просторові та змістовні характеристики землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на засадах оренди, – це елемент ринкового механізму, який поряд із заставною вартістю землекористування і корисністю впливає на визначення оптимального і рівноважного станів економічної земельно-іпотечної системи.

2. Доведено, що види інформації (просторової та змістовної) про землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на засадах права оренди землі, в системі земельної іпотеки визначаються статтями 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 18 Закону України «Про іпотеку». Зокрема: 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; обтяження нерухомого майна іпотекою, які підлягають державній реєстрації; земельні ділянки виділені у натурі як об'єкт права власності; приналежності нерухомого майна; ризики випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування предмета іпотеки; вартість предмета іпотеки; право оренди; істотні поліпшення земельної ділянки; необхідні заходи для належного збереження предмета іпотеки; наявність (перевіряти документально і в натурі), стан, умови збереження та користування предметом іпотеки; істотні умови: опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані, у тому числі кадастровий номер, цільове призначення земельної ділянки; відомості про обмеження та обтяження прав іпотекодавця.

3. Встановлено відмінності між заставою земельних ділянок, що перебувають у власності, та заставою землекористування, сформованого на правах оренди землі, і встановити, що конструкція права оренди є складнішою та включає у

взаємовідносини не лише власника землі та банк, а й орендаря, і в окремих випадках нового орендаря. Це обумовлює: 1) удосконалення чинної законодавчо-нормативної бази щодо оренди землі в сільському господарстві та оціночної діяльності щодо оцінки заставної вартості землекористування в системі іпотечного кредитування; 2) створення інформаційного забезпечення сільськогосподарського землекористування як об'єкта нерухомості у сфері іпотечного кредитування; 3) активної та стабільної участі держави у процесах, що відбуваються на іпотечному та земельному ринках щодо забезпечення достовірності інформації про права та землекористування; 4) створення нових інституціональних організацій.

4. Обґрунтовано, що інституційне забезпечення інформаційної бази землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на правах оренди, в системі земельно-іпотечного ринку передбачає: по-перше, системні та структурні зміни в існуючому законодавчо-нормативному полі земельно-іпотечного ринку за рахунок трансформації та його доповнення новими; по-друге, формування системи інститутів, які впливають на розвиток земельно-іпотечних відносин. Одним з головних, у тому числі, є інститут просторової та змістовної інформації про землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на засадах оренди, який визначає інтенсивність ринкових процесів в цій сфері і, одночасно, слугує обмежуючим фактором, що дає змогу вирівнювати можливі диспропорції на ринку; по-третє, інформаційний супровід та відповідне методичне забезпечення, які слугують ефективним інструментом активізації земельно-іпотечних відносин на засадах ринкового підходу.

5. Доведено, що для сільськогосподарського землекористування України концептуальним є те, що невіддільні від землекористування сільськогосподарських підприємств споруди й облаштування (земельні поліпшення), що забезпечують підтримку родючості ґрунту й сам процес сільськогосподарського виробництва (багаторічні насадження, внутрішньогосподарські дороги, лісозахисні смуги, замкнуті водойми, меліоративні й іригаційні споруди, протиерозійні споруди й облаштування, скважини, загородження й ін.), є приналежністю землекористування, сформованого на засадах права оренди землі, і повинні вважатися закладеними з ним як єдине ціле, якщо інше не передбачено договором. Ці об'єкти сьогодні функціонують, як правило, тільки в складі землекористування сільськогосподарського підприємства, фермерського господарства.

6. Визначено, що основними складовими елементами інформаційної бази землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на засадах права оренди землі, в економічних земельних відносинах є: розмір землекористування; відповідність складу угідь виробничому напряму підприємства, його спеціалізації і поєднанню галузей; територіальні умови землекористування: компактність, контурність, конфігурація, черезсмужжя тощо; забезпеченість землекористування засобами виробництва, що нерозривно пов'язана із землею: шляхова мережа, меліоративні системи (осушувальні та зрошувальні), лісосмуги, виробничі будівлі та споруди; місце розташування; рельєф. Відповідно, під час визначення інформаційної бази сільськогосподарського землекористування, вищезазначені фактори необхідно розглядати як економічні фактори, а також інші природні й організаційно-правові умови землекористування, оскільки вони

впливають на результати господарської діяльності, а також на заставну вартість землекористування.

7. Обґрунтовано, що найважливішими складовими елементами інформаційної бази землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на засадах права оренди землі, в економічних земельно-іпотечних відносинах є: вид використання земель за основним цільовим призначенням і характеризується цілями, задачами та порядком використання земель у межах землекористування; режим землекористування, який характеризується правилами використання, обліку, охорони і моніторингу, установленими земельними й іншими видами законодавства; обмеження (обтяження) у використанні земельних угідь та прав в інтересах інших фізичних і юридичних осіб; договірні умови використання земель; вартість землекористування, екологічні умови.

8. Запропоновано логічно-сміслову модель земельно-майнової інформаційної системи іпотечного кредитування, яка включає два блоки: 1-й – взаємоузгодження складових та елементів земельно-майнової інформаційної системи із Державним земельним кадастром та 2-й – самостійні складові та елементи земельно-майнової інформаційної системи. Блок № 1 містить складові: 1) реєстр територій сільськогосподарських землекористувань як територіальних зон державного земельного кадастру; 2) облік земель сільськогосподарських землекористувань; 3) оцінка заставної вартості землекористування. Блок № 2 містить складові: 1) облік видів використання земель сільськогосподарського призначення; 2) облік за складом земельних угідь; 3) облік видів нерухомого майна; 4) облік договірних умов використання земель (у т. ч. землеохоронних заходів); 5) облік видів земельних поліпшень; 6) облік іпотечних обтяжень на використання земель, майна та інших природних ресурсів. Із наведеної моделі випливає два сценарії удосконалення інституційного середовища інформаційної бази системи земельно-іпотечного кредитування: 1) розвиток у складі державного земельного кадастру самостійної підсистеми обліку кількості і якості земель, де б сконцентрувалася вся необхідна інформація для трьох блоків системи земельно-іпотечного кредитування; 2) створення земельно-іпотечного банку та формування в його системі самостійної земельно-майнової інформаційної системи іпотечного кредитування. Обидва сценарії пов'язані із додатковими трансакційними витратами на збирання, оброблення і систематизацію, накопичення, зберігання та надання інформації.

9. Запропоновано альтернативні варіанти удосконалення інституційного середовища інформаційної бази сільськогосподарського землекористування, сформованого на засадах оренди, у сфері земельно-іпотечного ринку у контексті їх відповідності міжнародним вимогам, які передбачають заходи щодо задіяння інституційних важелів, трансформацію регулярної політики, створення відповідного ринкового середовища, формування належної інфраструктури земельно-іпотечного ринку з метою збільшення інвестицій в організацію раціонального використання, відновлення родючості та охорони земель; активізацію обігу земельних ділянок власників паїв та ефективну капіталізацію сільськогосподарського землекористування.

10. Обґрунтовано, що сучасна модель інституційної основи інформаційної бази в системі земельно-іпотечного кредитування передбачає в першу чергу

створення: нормативно-правового забезпечення (процесу переходу обігу від земельних ділянок власників земельних часток (паїв) до прав на землю та інші природні ресурси і майно в межах землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на праві довгострокової оренди землі; прийняття спеціального закону про заставу сільськогосподарських земель), завершення формування системи Державної реєстрації прав на нерухоме майно і операцій із ним та системи Державного земельного кадастру, створення системи визначення заставної вартості, інфраструктури земельно-іпотечного ринку, яка забезпечує формування землекористування на правах довгострокової оренди (землеустрій, технічний супровід угод іпотеки і т. д.).

11. Удосконалено методичний підхід щодо визначення заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств, сформованих на правах оренди землі, який включає: 1) процедуру інвентаризації та ідентифікації прав на землю і інші природні ресурси, що розміщені в межах землекористування; 2) землевпорядне проектування території землекористування сільськогосподарського підприємства як мінімум на 10 років із визначенням типів сівозмін та обмежень і обтяжень у використанні земель; 3) оцінку заставної вартості землекористування із використанням методу зернового еквіваленту для визначення існуючого та прогнозованого доходу від використання земельних угідь та методу капіталізації доходу.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті у наукових фахових виданнях України:

1. Другак В. М. 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. (*Здобувач опрацював фахову літературу, проаналізував розподіл земель сільськогосподарського призначення та брав участь у розробленні моделі економічної сутності земельної іпотеки в сільському господарстві*).

2. Поліщук В. Г. Зарубіжний досвід організації інфраструктури земельної іпотеки для розвитку сільськогосподарського землекористування / В. Г. Поліщук // Землевпорядний вісник. – 2014. – № 2. – С. 16–19.

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

4. Поліщук В. Г. Методичні підходи до оцінки заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств сформованих на правах оренди землі / В. Г. Поліщук // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2015. – № 1. – С. 97–106.

Стаття у науковому фаховому виданні України, включеному до міжнародної наукометричної бази даних:

5. Поліщук В. Г. Особливості сучасної просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування в системі земельно-іпотечного

кредитування / В. Г. Поліщук // Актуальні проблеми економіки. – 2015. – № 3 (165). – С. 219–226.

Статті в інших виданнях:

6. Другак В. М. Інституційна інфраструктура іпотечного кредитування під заставу землі сільськогосподарського призначення та її поліпшень: історичний досвід / В. М. Другак, **В. Г. Поліщук** // Земельне право: теорія і практика. – 2013. – № 10. – С. 32–40 (*Здобувачем опрацьовано історичний досвід вітчизняного і зарубіжного розвитку іпотечного кредитування та його поліпшень*).

7. Поліщук В. Г. Інституціональна інфраструктура земельної іпотеки і земельного банку як складова системи управління розвитком сільськогосподарського землекористування: зарубіжний досвід / В. Г. Поліщук // Земельне право: теорія і практика. – 2014. – № 1. – С. 20–25.

Матеріали та тези наукових доповідей:

8. Поліщук В. Г. Особливості формування інвестиційно-привабливого землекористування для удосконалення системи земельно-іпотечного кредитування в сільському господарстві України / В. Г. Поліщук // «Регіональні аспекти аграрної економічної політики в дослідженнях І. І. Лукінова»: матеріали теорем, 5 грудня 2014 року. – К., 2015. – С. 146–149.

9. Поліщук В. Г. Просторова та змістовна база іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарського землекористування на правах оренди землі / В. Г. Поліщук // «Екологічні та соціально-економічні особливості управління природними ресурсами в умовах децентралізації влади»: матеріали Всеукраїнського круглого столу, 19 березня 2015 року. – К., 2015. – С. 195–199.

10. Поліщук В. Г. Екологічні складові просторової та змістовної бази сільськогосподарської іпотеки / В. Г. Поліщук // «Екологічна мережа України в контексті формування природоохоронного землекористування: стан та проблеми»: матеріали круглого столу, 20 березня 2015 року. – К., 2015. – С. 98–102.

11. Поліщук В. Г. Земельно-інформаційне забезпечення іпотеки сільськогосподарського землекористування на правах оренди землі / В. Г. Поліщук // «Управління земельними ресурсами в умовах децентралізації влади»: матеріали Всеукраїнської науково-практичної студентської конференції, 31 березня 2015 року. – К., 2015. – С. 82–85.

12. Поліщук В. Г. Аспекти удосконалення інституціонального середовища земельного та іпотечного ринків в сільському господарстві України // «Екологічна безпека та збалансоване природокористування в агропромисловому виробництві»: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, 1–3 липня 2015 року. – К., 2015. – С. 145–148.

АНОТАЦІЯ

Поліщук В. Г. Інформаційне забезпечення іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.06 – економіка природокористування та охорони навколишнього середовища. – Національний університет біоресурсів і

природокористування України, Київ, 2015.

Дисертація присвячена обґрунтуванню основ формування інформаційної бази сільськогосподарського землекористування, сформованого на засадах оренди в системі земельно-іпотечного ринку.

У дисертації визначено сутність та значення інформаційної бази сільськогосподарського землекористування, сформованого на засадах оренди для розвитку системи земельно-іпотечного ринку. Обґрунтовано, що інформаційна база в системі земельно-іпотечного ринку – це один із елементів ринкового механізму, який поряд із вартістю і корисністю землі впливає на визначення оптимального і рівноважного станів економічної системи землекористування та земельно-іпотечної системи, а також місце збереження всіх даних з обліку в одній або декількох організаціях, які характеризуються певним адресом збереження. Доведено, що інституційне середовище земельно-іпотечних відносин включає інформаційну базу сільськогосподарського землекористування як складову ринкового інноваційного механізму впливу на ефективність організації використання та охорони земель і яка доповнена земельно-майновою інформаційною системою із 2-ма підсистемами та 9-ма блоками.

У роботі запропоновано основні напрями удосконалення інституційного середовища земельно-іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарських земель, які включають удосконалення законодавства України та організаційних структур, систем державного земельного кадастру і землеустрою та створення земельно-майнової інформаційної системи; методичний підхід до оцінки заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств на правах оренди як об'єкту нерухомості, який на відміну від існуючого, базується на капіталізації доходу, розрахованого методом зернового еквіваленту для кращого варіанту організації використання та відтворення земельних ресурсів.

Ключові слова: сільськогосподарське землекористування, земельно-іпотечні відносини, інформаційна база, інституційне середовище, земельні поліпшення, заставна вартість землекористування.

АННОТАЦІЯ

Полищук В. Г. Информационное обеспечение ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.06 – экономика природопользования и охраны окружающей среды. – Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины, Киев, 2015.

Диссертация посвящена обоснованию основ формирования информационной базы сельскохозяйственного землепользования, сформированного на правах аренды в системе земельно-ипотечного рынка.

В диссертации определена сущность и значение информационной базы сельскохозяйственного землепользования, сформированного на основе аренды для развития системы земельно-ипотечного рынка. Обосновано, что информационная база землепользования сельскохозяйственных предприятий в системе земельно-ипотечного рынка является ее составным элементом и характеризуется, кроме

данных о земельных участках, находящихся в собственности, землепользованием, сформированным на основе аренды с земельными улучшениями. Она является одним из элементов рыночного механизма, который наряду со стоимостью и полезностью земли влияет на определение оптимального и равновесного состояний экономической системы землепользования и земельно-ипотечной системы, а также местом хранения всех данных по учету в одной или нескольких организациях, характеризующиеся определенным адресом хранения. Доказано, что концептуально-теоретический базис земельно-ипотечных отношений, основывающийся на рыночных принципах в экономике землепользования Украины, базируется на синтезе принципов (приоритет государственного регулирования земельно-ипотечных отношений, введение информационной экономики в земельно-ипотечные отношения), которые определяют траекторию экономических и институциональных сдвигов в сфере сельскохозяйственного землепользования.

Обосновано, что институциональная среда земельно-ипотечных отношений включает информационную базу сельскохозяйственного землепользования как составляющую рыночно инновационного механизма влияния на эффективность организации использования и охраны земель и которая дополнена земельно-имущественной информационной системой с 2-мя подсистемами и 9-ю блоками. Разработаны альтернативные варианты совершенствования институциональной среды информационной базы сельскохозяйственного землепользования, сформированного на основе аренды в сфере земельно-ипотечного рынка в контексте их соответствия международным требованиям, предусматривающие меры по задействованию институциональных рычагов, трансформацию регулярной политики, создание соответствующей рыночной среды, формирование надлежащей инфраструктуры земельно-ипотечного рынка с целью увеличения инвестиций в организацию рационального использования, восстановление плодородия и охраны земель; активизацию оборота земельных участков владельцев паев и эффективная капитализация сельскохозяйственного землепользования.

Предложенная модель институциональной основы информационной базы в системе земельно-ипотечного кредитования, которая предусматривает, в первую очередь, создание: нормативно-правового обеспечения (процесса перехода обращения от земельных участков владельцев земельных долей (паев) прав на землю и другие природные ресурсы и имущество в пределах землепользования сельскохозяйственных предприятий, сформированных на праве долгосрочной аренды земли, принятие специального закона о залоге сельскохозяйственных земель), завершение формирования системы Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и системы Государственного земельного кадастра, создание системы определения залоговой стоимости, инфраструктуры земельно-ипотечного рынка, которая обеспечивает формирования землепользования на правах долгосрочной аренды (землеустройство, техническое сопровождение сделок ипотеки и т. д.).

В работе предложены основные направления совершенствования институциональной среды земельно-ипотечного кредитования под залог сельскохозяйственных земель, которые включают совершенствование законодательства Украины и организационных структур, систем государственного

земельного кадастра и землеустройства и создание земельно-имущественной информационной системы; методический подход к оценке залоговой стоимости землепользования сельскохозяйственных предприятий на правах аренды как объекта недвижимости, который в отличие от существующего, базируется на капитализации дохода, рассчитанного методом зернового эквивалента для лучшего варианта организации использования и воспроизводства земельных ресурсов.

Ключевые слова: сельскохозяйственное землепользование, земельно-ипотечные отношения, информационная база, институциональная среда, земельные улучшения, залоговая стоимость землепользования.

SUMMARY

Polischuk V. G. Information support mortgage lending on the security of agricultural land pryznachennya. – On manuscript.

Thesis for a candidate of economic sciences, specialty 08.00.06 – Economics of Natural Resources and Environment. – National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv, 2015.

The thesis is devoted to substantiation foundations of agricultural information base formed on the basis of land lease system of land mortgage market.

In the thesis the essence and importance of the information base of agricultural land formed on the basis of the lease for the development of land and mortgage market justified that the information base system of land and mortgage market is one of the elements of the market mechanism, along with the cost and utility of land affects the definition optimal and equilibrium of the economic system of land tenure and land mortgages, as well as the storage location of data registered in one or more organizations that are characterized by a specific address conservation. Proved that the institutional environment of land and mortgage lending information base includes agricultural land market as part of an innovative mechanism of influence on the efficiency of the organization of land use and protection and supplemented land and property information system with two subsystems and 9 th blocks.

The paper presents the main directions of improvement of the institutional environment of land mortgage secured agricultural lands, including improvement of legislation of Ukraine and the organizational structures of the state land cadastre and land management and the creation of land property information system; methodical approach to evaluating collateral value of farm land on lease as the property, which, unlike the existing one, based on the income capitalization method designed for better grain equivalent options for the use and reproduction of land resources.

Keywords: agricultural land use, land and mortgage relationships, knowledge base, institutional environment, land improvement, land mortgage value.

Підписано до друку 28.09.2015 р.
Формат 60×90/16. Папір офс. Ум. друк. арк. 0,9
Гарнітура Times New Roman. Тираж: 100 прим.
Замовлення №