



Економіка

УДК 338.228.83.528

DOI <https://doi.org/10.5281/zenodo.14954517>

**Проблеми муніципального управління іпотечними операціями
з сільськогосподарськими угіддями**

Боровик Петро Миколайович

канд. екон. наук, доцент, доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру
Уманський національний університет садівництва, м. Умань,
ORCID <https://orcid.org/0000-0001-7971-1718>

Удовенко Ірина Олександрівна

канд. екон. наук, доцент, доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру
Уманський національний університет садівництва, м. Умань,
ORCID <https://orcid.org/0000-0001-5971-8365>

Рудий Роман Михайлович

д-р технічних наук, професор, професор кафедри геодезії, картографії і
кадастру Уманський національний університет садівництва, м. Умань,
ORCID <https://orcid.org/0000-0001-8743-5151>

Іванчук Олег Михайлович

д-р технічних наук, доцент, професор кафедри геодезії, картографії і кадастру
Уманський національний університет садівництва, м. Умань,
ORCID <https://orcid.org/0009-0008-6467-4457>



Шемякін Михайло Васильович

канд. с.-г. наук, доцент, доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру

Уманський національний університет садівництва, м. Умань,

ORCID <https://orcid.org/0000-0002-3621-1446>

Прийнято: 18.02.2025 | Опубліковано: 28.02.2025

***Анотація.** В статті проаналізовано сучасний стан вітчизняного муніципального управління іпотечними операціями з сільськогосподарськими угіддями, ключовими перевагами якого є такі його особливості: іпотечні аграрні земельні кредити сприяють економії ресурсів та їх залученню аграріями; доступність земельних іпотечних кредитів; земельні ресурси виступають гарантією погашення кредиту та запорукою захисту позичальників-аграріїв; земельні ресурси, як об'єкт застави, дають змогу отримати кредит у значному розмірі та є гарантією цільового використання іпотечної позики.*

До найсуттєвіших проблем менеджменту у сфері іпотечних агроземельних операцій слід віднести недостатній рівень впливу органів місцевого самоврядування на укладання і виконання договорів земельної іпотеки та відсутність у муніципалітетів прав щодо припинення дії договору іпотеки у разі отримання іпотечних кредитів за завищеним ставками, чи у разі необхідності, а також відсутність в Україні Іпотечного земельного банку та слаборозвинена інфраструктура ринку земельної іпотеки.

Напрямами вдосконалення іпотечних агроземельних операцій на рівні місцевих територіальних громад мають бути: відновлення Іпотечного земельного банку; вдосконалення нормативної бази стосовно оцінки агроземель; розробка і впровадження в усіх територіальних громадах України місцевих геопорталів; бюджетне стимулювання розширення інфраструктури ринку земельної іпотеки; державна підтримка аграріїв за



рахунок бюджетного фінансування частки іпотечних доходів від операцій з агроугіддями (визначеного відсотку) Іпотечного земельного банку протягом перших 5-8 років після війни; заборона іпотечних операцій з агроземлями для іноземних кредиторів; забезпечення владних повноважень органів місцевого самоврядування на припинення дії угод земельної іпотеки для кредиторів, що видають іпотечні позики за завищеними ставками, або використовують аграрні землі неефективно, чи не за цільовим призначенням.

Ключові слова: *земельна іпотека, управління земельною іпотекою, сільськогосподарські угіддя, місцеве самоврядування, аграрні товаровиробники.*

Problems of Municipal Management of Mortgage Operations with Agricultural Land

Petro Borovyk

PhD in Economics, Associate professor, Department of Geodesy, Cartography and Cadastre Uman National University of Horticulture, city of Uman, Ukraine,
ORCID <https://orcid.org/0000-0001-7971-1718>

Iryna Udovenko

PhD in Economics, Associate professor, Department of Geodesy, Cartography and Cadastre, Uman National University of Horticulture, city of Uman, Ukraine,
ORCID <https://orcid.org/0000-0001-5971-8365>

Roman Rudyi

Doctor of Technical Sciences, professor, professor, Department of Geodesy, Cartography and Cadastre Uman National University of Horticulture, city of Uman, Ukraine, ORCID <https://orcid.org/0000-0001-8743-5151>



Oleg Ivanchuk

Doctor of Technical Sciences, Associate professor, professor, Department of Geodesy, Cartography and Cadastre Uman National University of Horticulture, city of Uman, Ukraine, ORCID <https://orcid.org/0009-0008-6467-4457>

Mykhailo Shemiakin

PhD in Agricultural sciences, Associate professor, Department of Geodesy, Cartography and Cadastre Uman National University of Horticulture, city of Uman, Ukraine, ORCID <https://orcid.org/0000-0002-3621-1446>

Abstract. *The article analyzes the current state of domestic municipal management of mortgage operations involving agricultural land, which possesses significant advantages. These advantages include the following characteristics: agricultural land mortgage loans contribute to resource savings and facilitate their attraction by farmers; land mortgage loans are accessible; land resources serve as collateral for loan repayment and as a safeguard for borrower-farmers; land resources, as pledged assets, enable obtaining substantial loan amounts; land resources guarantee the targeted use of loans as defined by the credit agreement.*

The most significant issues in the management of agricultural land mortgage operations include the insufficient influence of local self-government bodies on the conclusion of land mortgage agreements and the lack of municipal authority to terminate mortgage contracts in cases where mortgage loans are obtained at excessively high interest rates or when necessary. Additionally, Ukraine lacks a Land Mortgage Bank, and the infrastructure of the land mortgage market remains underdeveloped.

The key directions for improving agricultural land mortgage operations within local territorial communities should include: the re-establishment of the Land Mortgage Bank; improvement of the regulatory framework for agricultural land valuation; development and implementation of local geoportals in all territorial communities of Ukraine; budgetary incentives to expand the land



mortgage market infrastructure; state support for farmers by financing part of the Land Mortgage Bank's income from the state budget during the first 5–8 years after the war; prohibition of mortgage operations involving agricultural land for foreign creditors; granting local self-government bodies the authority to terminate land mortgage agreements with creditors who issue mortgage loans at excessive interest rates, use agricultural land inefficiently, or for purposes other than those intended.

Keywords: *land mortgage, land mortgage management, agricultural lands, local government, agricultural producers.*

Постановка проблеми. В Україні наразі загострились проблеми муніципального управління іпотечними операціями зі земельними активами сільськогосподарського призначення, пов'язані з недостатнім рівнем впливу органів управління місцевими територіальними громадами на укладання та виконання договорів земельної іпотеки а також подальше використання земельних ресурсів, що стали об'єктами іпотеки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Слід зауважити, що у вітчизняній науковій періодиці проблеми управління іпотечними операціями зі сільськогосподарськими землями активно публікуються. Зокрема, зазначеному напрямку досліджень приділили увагу З.С. Варналій [1], М.Я. Дем'яненко [2], І.В. Лазня [4], С.М. Остапчук [6], Т.В. Приходько [7], О.Я. Стойко [11], Ю.Р. Футкало [13], В.В. Юрчишин [14], та інші знані науковці.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. В той же час, реформування системи територіального поділу нашої країни, ініційована урядом а також трансформації інструментарію та механізмів територіального управління земельними ресурсами актуалізували проблеми управління іпотечними операціями зі земельними активами агропризначення та зумовили зростання уваги до розроблення науково обґрунтованих практичних кроків щодо їх вирішення. Крім того, публікаціям вітчизняних вчених, присвяченим питанням земельної іпотеки та муніципального



управління земельними іпотечними операціями бракує комплексності, оскільки в них, як-правило, розглянуто іпотечні відносини, об'єктом яких земельні ресурси сільськогосподарського призначення, з позиції банків, які є кредиторами під заставу земельних ділянок та не приділено належної уваги проблемам отримання і використання іпотечних кредитів під заставу земельних ресурсів землевласниками-позичальниками, що є аграріями. Завдяки цьому, загальні проблеми управління іпотечними земельними операціями з боку органів місцевого самоврядування у наукових напрацюваннях та публікаціях фахівців-практиків залишаються недостатньо розглянутими та вимагають нових напрацювань. Саме це змусило авторів провести дане дослідження та було першопричиною даної публікації, покликаної напрацювати шляхи ефективного та комплексного вирішення сучасних проблем муніципального управління іпотечними операціями з агроземлями.

Постановка завдання. Мета цієї статті – комплексне виокремлення недоречностей сучасної практики вітчизняного іпотечного агроземельного менеджменту та напрацювання перспективних напрямів поліпшення чинних механізмів управління іпотечними земельними операціями на рівні місцевих територіальних громад, що є важливим і гостроактуальним завданням для держави, наукового загалу, товаровиробників-аграріїв та вітчизняних муніципалітетів.

Відповідно поставленої мети, потрібно виконати наступні завдання:

- узагальнити основні переваги чинних в Україні механізмів управління іпотечними агроземельними операціями на рівні місцевих територіальних громад;
- оцінити ключові недоліки чинних в Україні механізмів управління іпотечними земельними операціями з агроугіддями на рівні місцевих територіальних громад;
- напрацювати науково аргументовані рекомендації стосовно напрямів вдосконалення чинних в Україні механізмів управління іпотечними



земельними операціями на рівні місцевих територіальних громад, які б інтенсифікували стимулюючий вплив муніципалітетів на ефективність і цільове використання земельних угідь аграрного призначення, активізували процеси платного залучення аграріями потрібних їм для розвитку бізнесу фінансових ресурсів, а також підсилили рівень захисту сільгоспвиробників – отримувачів іпотечних земельних кредитів від недоброчесних кредиторів.

Виклад основного матеріалу дослідження. Результати публікованих досліджень попередників та власні спостереження авторів цієї публікації переконливо демонструють, що чинний в Україні порядок використання земельної іпотеки а також іпотечних земельних кредитів характеризується значними перевагами, узагальненими нами на рис. 1.

Основні переваги земельної іпотеки та іпотечних кредитів під заставу сільськогосподарських угідь:	
	- іпотечні кредити під заставу земель сільськогосподарського призначення є фактором значної економії суспільних ресурсів та інструментом залучення ресурсів для аграріїв;
	- доступність земельних іпотечних кредитів, адже об'єктом іпотеки є земельні угіддя сільськогосподарського призначення, власниками та користувачами яких є переважна більшість аграрних товаровиробників;
	- земельні ресурси виступають як гарантією погашення кредиту, так і запорукою захисту позичальників-аграріїв перед заставоотримувачем (банком);
	- земельні ресурси, як об'єкт застави, дають змогу отримати іпотечний кредит у доволі значному розмірі;
	- земельні ресурси, як об'єкт застави, є гарантією цільового використання позики, визначеного кредитною угодою.

Рис. 1. Основні переваги земельної іпотеки та іпотечних кредитів під заставу сільськогосподарських угідь [1-7; 9-15]*

*Узагальнено авторами.

До них, зокрема, слід віднести такі особливості іпотечних операцій з сільськогосподарськими угіддями:



– іпотечні кредити під заставу земель сільськогосподарського призначення є фактором значної економії суспільних ресурсів та інструментом ефективного залучення ресурсів для аграріїв;

– доступність земельних іпотечних кредитів, адже об'єктом іпотеки є земельні угіддя сільськогосподарського призначення, власниками та користувачами яких є переважна більшість вітчизняних аграрних товаровиробників;

– земельні ресурси виступають як гарантією погашення іпотечного кредиту, так і запорукою захисту позичальників-аграріїв перед заставоотримувачем (банком);

– земельні ресурси, як об'єкт застави, дають змогу отримати іпотечний кредит у доволі значному розмірі;

– земельні ресурси, як об'єкт застави, є гарантією ефективного та цільового використання позики, визначеного кредитною угодою [1-7; 9-15].

При цьому, слід зауважити, що кредитна угода під заставу сільськогосподарської земельної ділянки є ключовим фактором дбайливого ставлення до об'єкта застави, адже заохочує позичальника-аграрія до зберігання і всілякого поліпшення такої ділянки. Крім того, земельні іпотечні кредити є дієвими інструментами платного залучення вільних коштів фізичних та юридичних осіб з метою забезпечення різноманітних бізнесових потреб землевласників та землекористувачів, переважно аграріїв.

Тому, на наше глибоке переконання, передумовою активізації сільськогосподарської галузі економіки України є потужна державна підтримка земельних іпотечних відносин та поширення іпотечного кредитування під заставу агроземель. Нашу думку з цього приводу підтримують окремі відомі вітчизняні науковці [1; 2; 6; 14].

Поряд з цим, не слід забувати, що належне управління іпотечними земельними операціями вимагає, насамперед, забезпечення сприятливих передумов для його дієвості та ефективності, а також розвитку



землеоцінних та інших інституцій, які обслуговують та обслуговуватимуть вітчизняний ринок земельної іпотеки з сільськогосподарськими угіддями [2; 5; 12].

В той же час, вітчизняні механізми земельної іпотеки а також іпотечних земельних кредитів мають окремі недоліки, спричинені невідповідним, на наше переконання, рівнем впливу органів влади (насамперед – на рівні місцевих територіальних громад) на іпотечні агроземельні операції (рис. 2).

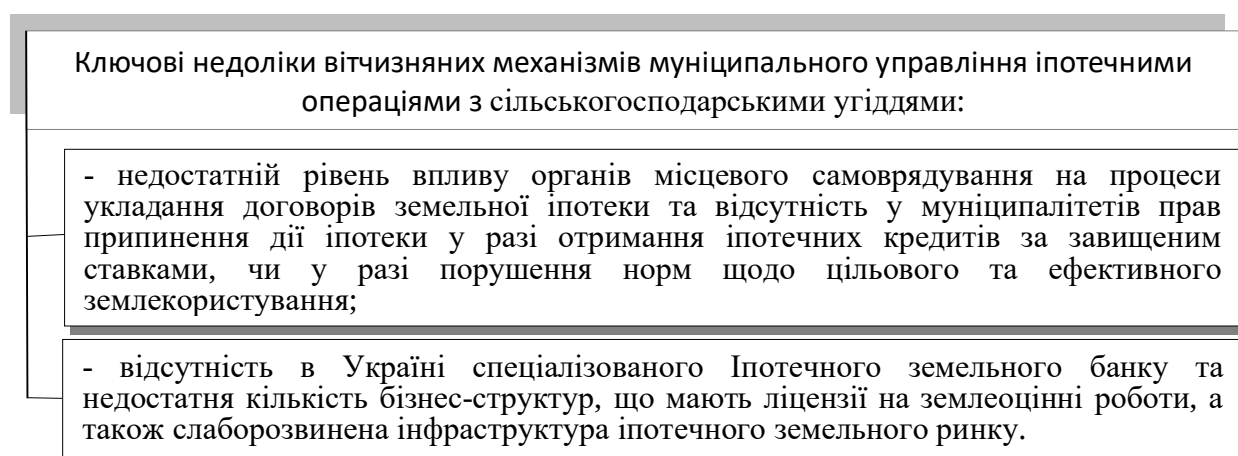


Рис. 2. Ключові недоліки вітчизняних механізмів муніципального управління іпотечними операціями з агроугіддями [1-7; 9-15]*

*Узагальнено авторами.

Результати проведеного авторами цієї публікації дослідження, присвяченого недолікам вітчизняних механізмів муніципального управління іпотечними операціями з сільськогосподарськими угіддями продемонстрували наявність у сукупності зазначеного інструментарію таких ключових недоречностей:

- недостатній рівень впливу органів місцевого самоврядування на процеси укладання договорів іпотеки під заставу сільськогосподарських угідь та відсутність у муніципалітетів прав припинення дії іпотечних угод у разі отримання за ними кредитів за завищеним ставками, чи у разі порушення норм щодо цільового та ефективного землекористування;

- відсутність в Україні спеціалізованого Іпотечного земельного банку та недостатня кількість бізнес-структур, що мають ліцензії на землеоцінні



роботи, а також, загалом, слаборозвинена інфраструктура іпотечного земельного ринку [1-7; 9-15].

Перелічені ключові недоліки вітчизняних механізмів муніципального управління іпотечними операціями з сільськогосподарськими угіддями ідуть в розріз з нормами Закону України «Про іпотеку» [8] та потребують невідкладного усунення. Після їх врегулювання, на нашу думку, відбудеться не лише суттєве підвищення стимулюючого впливу іпотечних операцій з сільськогосподарськими угіддями на землекористування аграріїв, але й остерігатиметься значна активізація ринку іпотеки з агроземлями.

Критичний аналіз норм іпотечного законодавства [8], положень наукових публікацій, присвячених іпотечним операціям зі земельними ресурсами сільськогосподарського призначення [1-4; 6-7; 9-14], а також результати власних напрацювань авторів цього дослідження дозволили виокремити основні напрями вдосконалення чинного в Україні порядку управління аграрною земельною іпотекою на рівні місцевих територіальних громад (рис. 3), до яких, зокрема, нами віднесено:

- відновлення Іпотечного земельного банку, передбачивши використання його кредитних ресурсів з метою надання іпотечних кредитів під заставу сільськогосподарських угідь, а також кредитування соціально-економічних та екологічних проєктів в сільській місцевості;
- вдосконалення чинної нормативної бази стосовно оцінки агроземель, що є об'єктами іпотеки;
- розробка і впровадження в усіх територіальних громадах України місцевих геоінформаційних Інтернет-порталів;
- бюджетне стимулювання розширення інфраструктури ринку агроземельної іпотеки;
- державна підтримка аграріїв за рахунок бюджетного фінансування частки іпотечних доходів від операцій з агроугіддями (визначеного відсотку) Іпотечного земельного банку протягом перших 5-8 років після війни;
- заборона іпотечних операцій з агроземлями для іноземних



кредитодавців, що автоматично унеможливить монополізацію ними з використанням іпотеки вітчизняних земельних ресурсів сільськогосподарського призначення;

- забезпечення владних повноважень органів місцевого самоврядування на припинення дії угод земельної іпотеки для кредиторів, що видають іпотечні позики за завищеними ставками, або використовують агроземлі неефективно, чи не за цільовим призначенням.

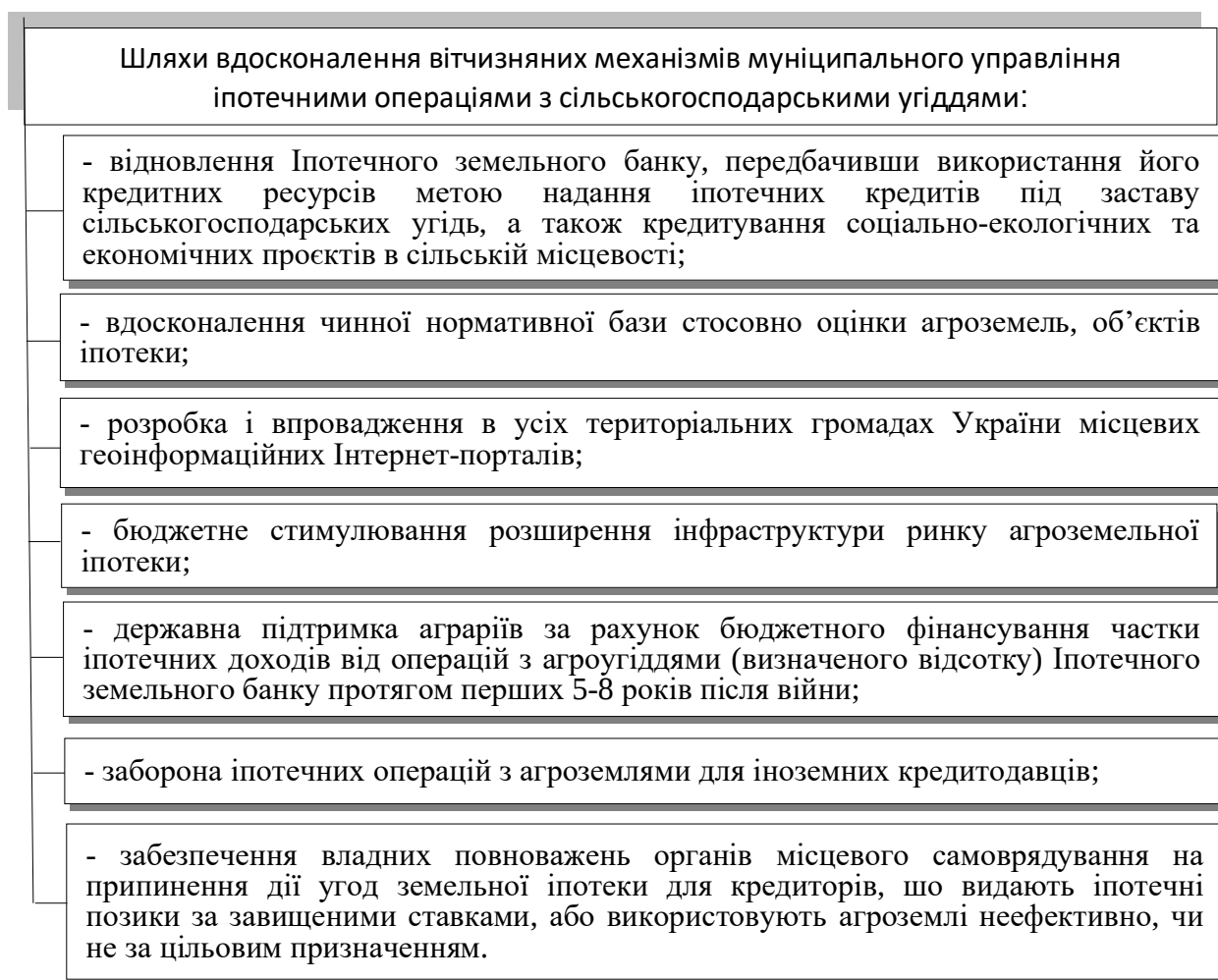


Рис. 3. Шляхи вдосконалення вітчизняних механізмів муніципального управління іпотечними операціями з сільськогосподарськими угіддями*

*Розроблено авторами.

Пропоновані заходи з одного боку сприятимуть активізації іпотечних



операцій зі земельними ресурсами сільськогосподарського призначення та ринку агроземель в Україні, а з іншого – зумовляють посилення впливу органів самоврядування місцевих територіальних громад на іпотечні операції з сільськогосподарськими угіддями.

Висновки. Сучасний вітчизняний стан управління органами місцевого самоврядування іпотечних агроземельних операцій з має певні переваги, до найсуттєвіших з яких необхідно віднести такі їх особливості: кредити під заставу земель сільськогосподарського призначення є фактором значної економії суспільних ресурсів та інструментом залучення коштів для аграріїв; доступність земельних іпотечних кредитів для аграрних товаровиробників; земельні ресурси виступають як гарантією погашення кредиту, так і запорукою захисту позичальників-аграріїв перед заставоотримувачем (банком); земельні ресурси, як об'єкт застави, дають змогу отримати іпотечний кредит у доволі значному розмірі та слугують забезпеченням цільового використання позики, визначеного кредитною угодою.

Поряд з цим, в Україні спостерігаються певні проблеми, зумовлені недоречностями системи менеджменту у сфері іпотечних агроземельних операцій, до найсуттєвіших з яких можна віднести недостатній рівень впливу органів місцевого самоврядування на процеси укладання і виконання договорів земельної іпотеки та відсутність у муніципалітетів прав на припинення дії договорів іпотеки у разі, якщо ними передбачено надання позик за завищеним кредитними ставками, чи у випадку порушення норм щодо цільового та ефективного землекористування, а також відсутність в Україні спеціалізованого Іпотечного земельного банку та недостатня кількість бізнес-структур, що мають ліцензії на землеоцінні роботи, а також слаборозвинена інфраструктура іпотечного земельного ринку.

Як переконливо продемонстрували результати дослідження, напрямами вдосконалення іпотечних агроземельних операцій на рівні муніципалітетів і територіальних громад мають бути: відновлення Іпотечного земельного банку, передбачивши використання його кредитних ресурсів з метою



надання не лише іпотечних кредитів під заставу сільськогосподарських угідь, але також для кредитування соціально- економічних та екологічних проєктів в сільській місцевості; вдосконалення нормативної бази стосовно оцінки агроземель, що є об'єктами іпотеки; розробка і впровадження в усіх територіальних громадах України місцевих геоінформаційних Інтернет-порталів; бюджетне стимулювання процесів розширення інфраструктури ринку агроземельної іпотеки; державна підтримка аграріїв за рахунок бюджетного фінансування частки іпотечних доходів від операцій з сільгоспугіддями (визначеного відсотку) Іпотечного земельного банку протягом перших 5-8 років після війни; заборона іпотечних операцій з агроземлями для іноземних кредиторів, що автоматично унеможливить монополізацію ними вітчизняних земель сільськогосподарського призначення; забезпечення владних повноважень органів місцевого самоврядування на припинення дії угод земельної іпотеки для кредиторів, що видають іпотечні позики за завищеними ставками, або використовують агроземлі неефективно, чи не за цільовим призначенням.

Подальші дослідження у вибраному напрямі наукових напрацювань слід присвятити деталізації механізмів кожного із пропонованих в цій публікації напрямів вдосконалення іпотечних агроземельних операцій та механізмів муніципального управління ними, а також моделюванню можливих результатів від їх впровадження для кредитоотримувачів, кредитних установ і бюджетів.

Список використаних джерел

1. Варналій З.С., Кривенко В.Г. Інституційне забезпечення іпотечного кредитування в Україні. Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право), 2009. №4 (47). С. 10-17.
2. Дем'яненко М. Я. Проблеми іпотеки сільськогосподарських земель. Економіка АПК. 2003. №2. С. 98-104.
3. Кущик А.П. Фінансовий механізм іпотечного кредитування в



Україні та шляхи його удосконалення. Вісник ЖДТУ. Сер. Економічні науки. 2012. № 1. (59) С. 271–274.

4. Лазня І.В. Відносини власності в умовах формування ринкової економіки в Україні. К.: Логос, 1997. 316 с.

5. Непочатенко О.О., Колотуха С.М., Боровик П.М., Гузар Б.С. Земельні відносини та фінансові аспекти їх розвитку. Економіка АПК. 2017. № 6. С. 42-52.

6. Остапчук С.М., Воляк Л.Р. Сільськогосподарське землекористування в Україні: аналіз тенденцій розвитку та облікове відображення в умовах можливого запровадження ринку прав оренди. Облік і фінанси. 2016. № 4(74). С. 46-59.

7. Приходько Т. В. Основні засади формування та розвитку земельної іпотеки в Україні. Економіка та управління АПК. 2012. Вип. 8. С. 67-74.

8. Про іпотеку: Закон України від 5.06.2003 р. № 898-IV. URL: www.zakon.rada.gov.ua. (дата звернення: 13.01.2025).

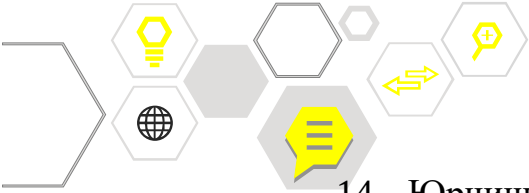
9. Просов В. М. Передумови компаративної оцінки національного ринку іпотеки. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Випуск 30. 2020. С. 126-130.

10. Соботович О. Система іпотечного кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку. Економіка. Фінанси. Право. 2003. №10. С. 3-7.

11. Стойко О. Я. Іпотечне кредитування як засіб капіталізації аграрних підприємств. Бізнес Інформ. 2019. №3. С. 142–148.

12. Тіней А. В. Суть іпотечного кредитування в сільському господарстві. Економіка АПК. 2008. № 3. С. 91-98.

13. Футало, Ю. Р. Іпотечне кредитування як інститут регулювання соціально-економічного розвитку держави. URL: http://www.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/Tiru/2011_32/Futalo.pdf. (дата звернення: 13.01.2025).



14. Юрчишин В.В. Селянське питання в сучасних аграрних відносинах. Вісник аграрної науки. 1999. №9. С. 60-63.

15. Serge Kolotukha, Nataliia Gvozdej, Liudmyla Chvertko, Tetiana Korniienko, Oksana Vinnytska and Petro Borovyk. Efficiency of Using Land Resources in the Agricultural Sector in the Context of Financial Instability. Proceedings of the 38th International Business Information Management Association (IBIMA), 3-4 November 2021, Seville, Spain (ISBN: 978-0-9998551-7-1) and (ISSN: 2767-9640). P. 4376-4381.