

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
УМАНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ САДІВНИЦТВА
Факультет лісового і садово-паркового господарства
Кафедра геодезії, картографії і кадастру

Допускається до захисту

“ _____ ” _____ 2024 р.

Зав. кафедри: _____ Ю. О. КИСЕЛЬОВ

Пояснювальна записка
до кваліфікаційної роботи освітнього рівня «Магістр»

**«УПРАВЛІННЯ ПОТЕЧНИМИ ОПЕРАЦІЯМИ
ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ»**

Виконав – студент групи 21 м-зм,
освітньої програми «Геодезія та землеустрій»,
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
ДУДНЯК Ярослав Володимирович

Науковий керівник – к.е.н. доцент
БОРОВИК П.М.

Умань 2024

Уманський національний університет садівництва

Кафедра

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

геодезії, картографії і кадастру

Зав.кафедри _____ Ю.О. КИСЕЛЬОВ

ЗАВДАННЯ

на кваліфікаційну роботу освітнього рівня «Магістр»

студенту групи 21 м-зм _____ ДУДНЯКУ Ярославу Володимировичу
(підпис) (ініціали, прізвище)

1. Тема кваліфікаційної роботи _____ «УПРАВЛІННЯ ІПОТЕЧНИМИ
ОПЕРАЦІЯМИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ»

затверджена наказом по університету № 01-06/282 від 18.10.2024 р.

2. Термін здачі студентом закінченої випускної кваліфікаційної роботи «
22 листопада 2024 р.

3. Вихідні дані для кваліфікаційної роботи: дані обліку і звітності управління Держгеокадастру України в Черкаській області та окремих місцевих територіальних громад області, законодавчі акти та нормативні документи з питань нормативного регулювання іпотечних операцій з земельними ресурсами, наукова періодика з обраної тематики дослідження.

4. Перелік питань, які необхідно розробити (наводиться зміст, який містить пункти і підпункти усіх розділів):

1. Теоретичні основи управління іпотечними операціями із земельними ресурсами
2. Сучасний стан управління іпотечними операціями із земельними ресурсами (на прикладі Іваньківської територіальної громади)
 - 2.1. Характеристика Іваньківської територіальної громади та її системи управління земельними ресурсами
 - 2.2. Передумови формування ринку іпотечних операцій з земельними ділянками (на прикладі Іваньківської територіальної громади)
 - 2.3. Іпотечні відносини з сільськогосподарськими угіддями (на прикладі Іваньківської територіальної громади)
3. Шляхи вдосконалення іпотечних відносин з вітчизняними

агроугіддями

4. Поліпшення умов і організація заходів з охорони праці в процесі управління іпотечними операціями із земельними ресурсами

5. Перелік графічного матеріалу:

Рисунки по тексту роботи в кількості 13 найменувань (4 – у першому розділі роботи, 7 – у другому розділі роботи, 3 – у третьому розділі роботи, 1- у четвертому розділі роботи). Крім того, 2 додатки.

5. Консультанти з роботи:

Розділ	Консультант	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв
Поліпшення умов і організація заходів з охорони праці в процесі управління іпотечними операціями із земельними ресурсами	ТРУС О.М., к. с.-г. наук, доцент		

6. Дата видачі завдання “10” жовтня 2023 р.

Керівник _____ к.е.н, доцент БОРОВИК П.М.
(підпис, науковий ступінь, вчене звання, ініціали та прізвище)

Завдання прийнято до виконання “10” жовтня 2023 р.

Студент _____
(підпис)

Реферат

УПРАВЛІННЯ ІПОТЕЧНИМИ ОПЕРАЦІЯМИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ.

ДУДНЯК Ярослав Володимирович – Кваліфікаційна робота освітнього рівня «Магістр». Кафедра геодезії, картографії і кадастру. – Умань, Уманський НУС, 2024. 42 с. текст. част., 15 рис., 5 табл., 40 найменувань літературних, нормативних та Інтернет-джерел, 2 додатки.

Висвітлено науково-методичні засади управління іпотечними операціями із сільськогосподарськими угіддями.

Дано характеристику об'єкта дослідження, проаналізована нормативна база управління іпотечними операціями із сільськогосподарськими угіддями, проведена оцінка сучасного стану управління іпотечними операціями із сільськогосподарськими угіддями та запропоновані напрями вдосконалення механізмів та процесів управління іпотечними операціями із сільськогосподарськими угіддями.

Ключові слова: управління іпотечними операціями із сільськогосподарськими угіддями, управління земельними ресурсами, земельні ресурси аграрного призначення, земельна іпотека.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ІПОТЕЧНИМИ ОПЕРАЦІЯМИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ	8
РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН УПРАВЛІННЯ ІПОТЕЧНИМИ ОПЕРАЦІЯМИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ (НА ПРИКЛАДІ ІВАНЬКІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ)...	14
2.1. Характеристика Іваньківської територіальної громади та її системи управління земельними ресурсами	14
2.2. Передумови формування ринку іпотечних операцій з земельними ділянками (на прикладі Іваньківської територіальної громади)	17
2.3. Іпотечні відносини з сільськогосподарськими угіддями (на прикладі Іваньківської територіальної громади)	22
РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН З ВІТЧИЗНЯНИМИ АГРОУГІДДЯМИ.....	26
РОЗДІЛ 4. ПОЛІПШЕННЯ УМОВ І ОРГАНІЗАЦІЯ ЗАХОДІВ З ОХОРОНИ ПРАЦІ В ПРОЦЕСІ УПРАВЛІННЯ ІПОТЕЧНИМИ ОПЕРАЦІЯМИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ.....	31
ВИСНОВКИ	34
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	39
ДОДАТКИ.....	43

ВСТУП

Недостатній обсяг надходження довгострокових кредитних ресурсів до сільськогосподарських товаровиробників суттєво ускладнює проведення ними модернізації та технічного переоснащення виробничих потужностей та виробничих процесів, запровадження нових технологій, поліпшення якості ґрунтів та підвищення на цій основі як продуктивності праці, так і ефективності сільськогосподарського виробництва. Залишаючись без змін, така ситуація в майбутньому згубно впливатиме не лише на галузь агропромислового виробництва, але й на розвиток соціальної сфери села. З метою призупинення наведених негативних тенденцій у галузі на даний час необхідно створити систему іпотечного кредитування сільського господарства, важливою складовою якої має бути земельна іпотека.

Необхідно зазначити, що в науковій періодиці земельна іпотека та управління іпотечними земельними досліджуються активно. Зокрема, варто виокремити наукові напрацювання з цього приводу В.М. Алексійчука, В.Г. Андрійчука, В. І. Бусова, М.М. Геєнка, О.Є. Гудзь, М.Я. Дем'яненко, О.О. Євтух, С.В. Козменкової, С.М. Колотухи, С.І. Кручка, В.Д. Лагутіна, О.О. Непочатенко, І.А. Розумової, А.В. Сомик, А.В. Чупіса, та багатьох інших відомих учених. Поряд з цим, динамізм і складність проблем земельної іпотеки та управління кредитним забезпеченням сільськогосподарських товаровиробників зумовлюють необхідність подальшого дослідження теоретичних, методичних і практичних питань іпотечного кредитування та управління іпотечними операціями із земельними ресурсами в сільському господарстві.

Перелічені обставини зумовили вибір теми дослідження, його мети та завдань, визначили напрям та логіку дослідження.

Метою цієї випускної роботи є нацювання науково-методичних засад та практичних рекомендацій стосовно удосконалення управління іпотечними операціями із земельними ресурсами аграрного призначення.

Мета дослідження зумовила постановку в ході його проведення таких завдань:

- дослідити чинний в Україні порядок управління іпотечними операціями із земельними ресурсами аграрного призначення на рівні місцевих територіальних

громад;

– розробити практичні напрями вдосконалення чинного порядку управління іпотечними операціями із земельними ресурсами аграрного призначення на рівні місцевих територіальних громад.

Об’єкт дослідження – відносини між суб’єктами управління іпотечними операціями із земельними ресурсами аграрного призначення на рівні місцевих територіальних громад.

Предмет дослідження – процес управління іпотечними операціями із земельними ресурсами аграрного призначення на рівні місцевих територіальних громад.

Господарським суб’єктом дослідження в даній випускній кваліфікаційній роботі є Іваньківська територіальна громада Уманського району Черкаської області, на території якої останнім часом проводились іпотечні операції з агроземлями.

В роботі використовувались загальнонаукові та статистичні методи пізнання. Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативно-правові акти, які регламентують іпотечні земельні відносини в Україні; монографічні дослідження і наукові публікації вітчизняних та зарубіжних вчених; статистичні матеріали; звітні дані та реєстри обліку управління Держгеокадастру України в Черкаській області та окремих об’єднаних територіальних громад Черкаської області, на територіях яких останнім часом проводились іпотечні операції з агроземлями; Internet-ресурси.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ІПОТЕЧНИМИ ОПЕРАЦІЯМИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

Залежно від виду нерухомого майна іпотека має свій поділ. Такий поділ земельної іпотеки на види визначається законами України «Про іпотеку», «Про заставу», що схематично зображений на рисунку 1.1.

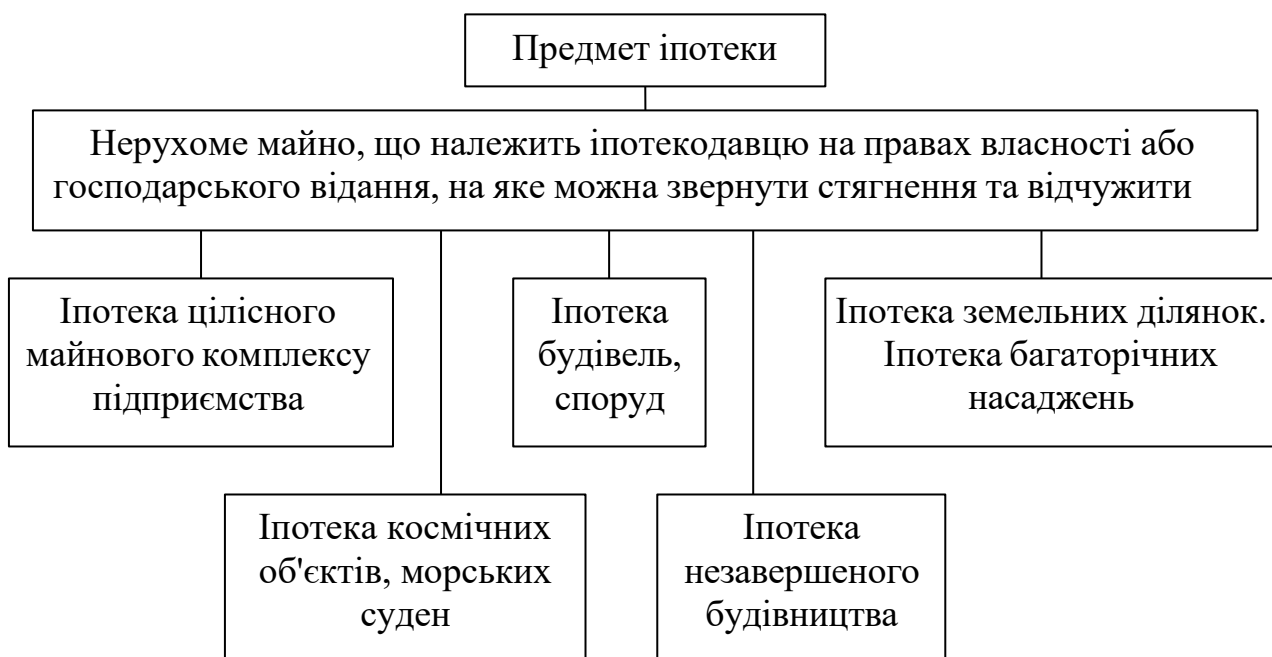


Рис. 1.1. Класифікація іпотеки залежно від її предмета [1-3; 9-12]

У світовій практиці застосовуються й інші класифікації іпотеки. Так, серед видів іпотек виокремлюють: договірну, законну, судову. Договірна іпотека вважається традиційною. Вона поділяється на комерційну, яка є джерелом формування майна суб'єкта господарювання за рахунок передачі в заставу нерухомого майна, в тому числі землі, та отримання інвестицій для здійснення господарської діяльності, та житлову, що має на меті забезпечення особистих благ окремої людини. Законна застава як в Україні, так і в країнах Європи відрізняється від традиційної порядком її застосування, використовується для певної мети і в обмеженому правовому полі (наприклад, податкова застава умови податкових правовідносин держави і суб'єктів господарювання) [5-6].

Судова іпотека виникає на підставі рішення, постанови, ухвали суду щодо накладання арешту на рухоме майно для забезпечення цивільного позову або в разі

порушення провадження у справі про банкрутство громадянина-підприємця, звернення стягнення на майно за позовом, який стосується незабезпечених зобов'язань боржника тощо [7; 12.

Кожна з них має як самостійне, так і взаємопов'язане значення. Класифікацію іпотеки залежно від способу виникнення ілюструє рисунок 1.2.

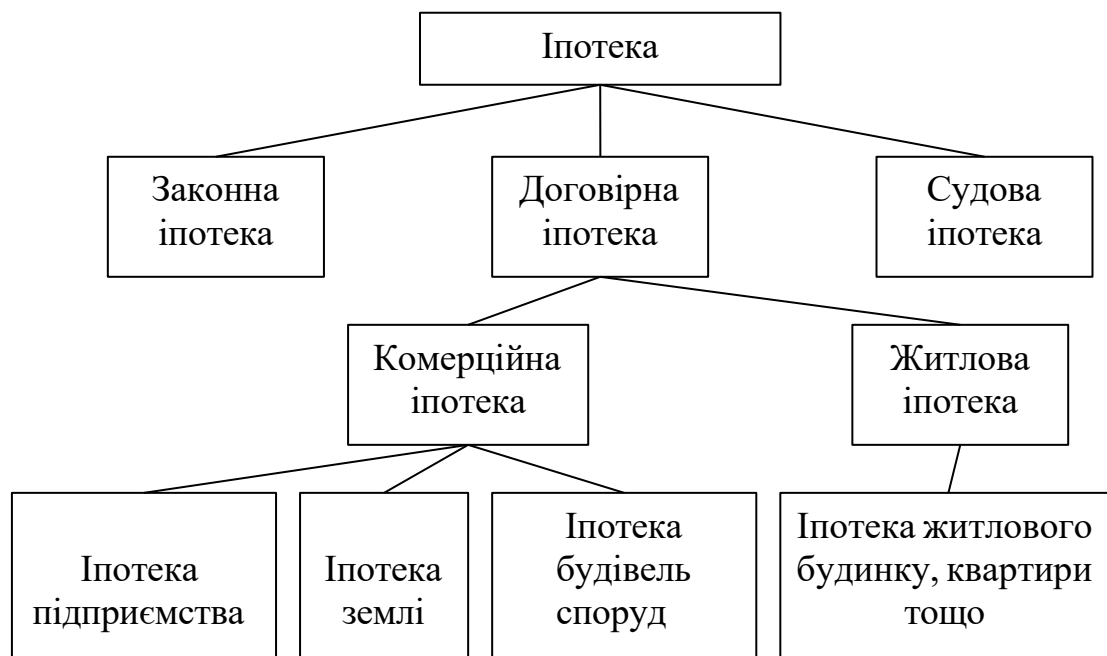


Рис. 1.2. Класифікація іпотеки залежно від способу виникнення [13, с. 208; 18]

Ці види іпотеки існують окремо, і кожна з них має своє цільове призначення, оскільки різноманітними є підстави їх виникнення.

За часовим критерієм виникнення види іпотеки субординуються як попередня (старша) та наступні (молодші) (рис. 1.3).

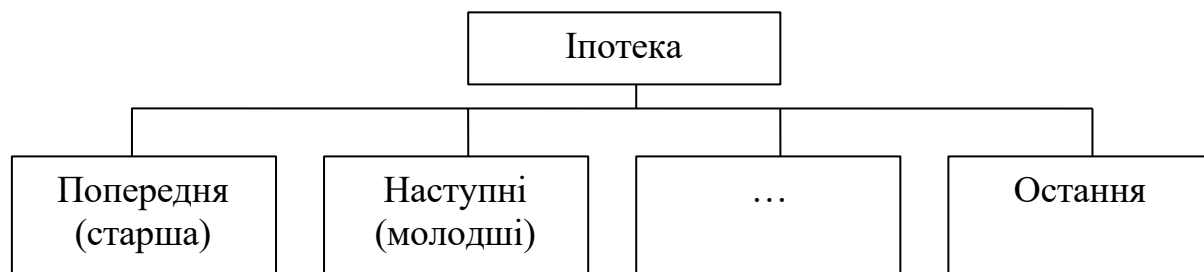


Рис. 1.3. Класифікація іпотеки за часовим критерієм виникнення (субординацією) [17]

Наступна іпотека – це передача в заставу нерухомого майна, яке вже є предметом іпотеки за попереднім договором іпотеки. Застава нерухомості, яка

раніше не заставлялася (або чиста від попередніх зобов'язань нерухомість), є старшою іпотекою. Субординовані за часом виникнення іпотеки діють за принципом «*qui prior est tempore potior est jure*» – «хто перший, той і сильніший по праву».

За черговістю виникнення попередня та наступна іпотеки можуть вважатися першою, другою, третьою і т. д. іпотекою. Перша (старша, попередня) іпотека дає заставодержателеві переважне заставне право, тобто право першочергового (відносно наступних заставодержателів) задоволення вимог (якщо інше не передбачено договором). Класифікація іпотек за черговістю виникнення означає те, що одне й те ж майно може бути одночасно заставою під різні зобов'язання. За таких умов в іпотечному договорі між іпотекодавцем та іпотекодержателем передбачають певні обмеження на предмет застави. Так, наприклад, у розвинутих країнах Європи та США усі наступні позики під іпотеку характеризуються підвищеною процентною ставкою та меншим терміном кредитування, а отже, більшим ризиком кредитора. Тому, як правило, якщо обсяг кредиту за першою іпотекою становить у середньому 70–80% ринкової вартості нерухомості, то за другою він може дорівнювати 50–60% [26].

Залежно від кількості предметів застави іпотека може бути звичайною, об'єднаною, спільною та іпотекою на користь третьої особи. Звичайна іпотека передбачає передачу в заставу одного об'єкта нерухомого майна, який належить заставодавцеві. Якщо забезпечення зобов'язання здійснюється шляхом одночасної передачі в іпотеку двох або кількох об'єктів нерухомого майна, що належать одному заставодавцеві, має місце об'єднана іпотека. Якщо зобов'язання забезпечується шляхом передачі в іпотеку двох або кількох одиниць нерухомого майна, що належать різним особам, це спільна іпотека. Забезпечення виконання зобов'язання шляхом передачі в іпотеку нерухомого майна, що належить третій особі (майновому поручителю), – є іпотекою на користь третьої особи [19, с. 48; 22].

Різноманітність правових систем різних країн зумовили виникнення різновидів іпотек, які за правовою основою поділяються на англосаксонську та романо-германську. Якщо за англосаксонським правом сутність іпотеки ближча до

давньоримського інституту фідучії, коли предмет застави перебуває у власності заставодержателя, то романо-греманська система права, поширена в континентальній Європі, базується на давньоримському понятті іпотеки, яка передбачає, що предмет застави залишається у власності заставодавця.

Залежно від призначення іпотечного кредитування виділяють соціальну та дохідну іпотеки, а за характером основного зобов'язання розрізняють банківську (кредитну), податкову («фіско»), сімейну іпотеку та іпотеку на опікуна [27].

По відношенню до іпотеки на ринку виникають відносини, представлені на рис. 1.4.

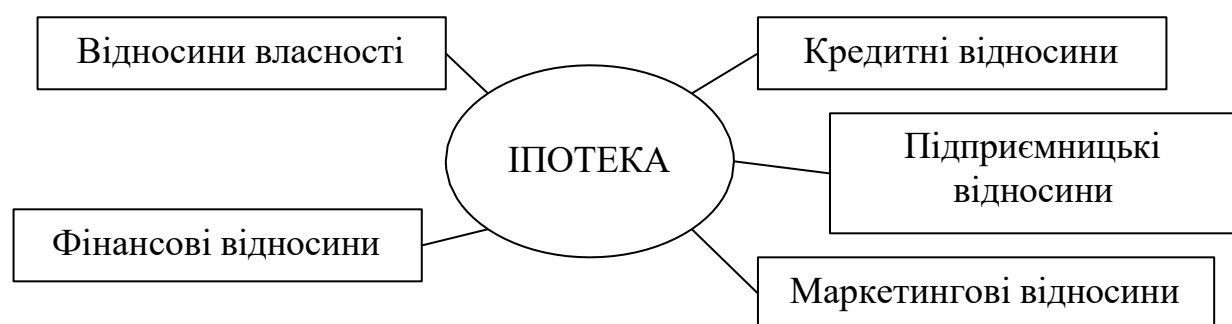


Рис. 1.4. Економічні відносини на ринку іпотеки [16; 24; 33]

Основні аспекти іпотечного кредитування закріплені у різних нормативно-правових актах (табл. 1.1).

Таблиця 1.1.

Основні нормативні документи, що регулюють різні питання іпотечного кредитування [8; 20-23; 27]

№ п.п.	Документ (назва та реквізити)	Сфера регулювання
1	2	3
Кодекси		
1	Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV	Визначає поняття майна, нерухомості, цілісного майнового комплексу (глава 13), принципи набуття права власності (глава 24) та його припинення (глава 25), інші спеціальні питання, пов'язані із правом власності (глави 27-29), врегульовує загальні питання забезпечення виконання зобов'язань (глави 47-50), банківського кредитування (глава 71)
2	Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV	Врегульовує загальні принципи реалізації господарських зобов'язань (розділ 4) та правового регулювання банківської діяльності (глава 35)

Продовження табл. 1.1

1	2	3
3	Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III	На відміну від старої редакції Кодексу, новий Земельний кодекс містить положення (ст. 132-133, 140), які значно розширюють можливість передачі землі у забезпечення виконання зобов'язань
4	Житловий кодекс України від 30.06.1983 № 5464-X	Передбачає захист забезпечених прав кредиторів (ст.109, 132)
Закони України		
5	«Про заставу» від 02.10.1992 № 2654-XII	Визначає загальні принципи та механізми використання застави
6	«Про іпотеку» від 5.06.03 р. №898- IV	Формулює загальні положення щодо використання нерухомого майна як засобу забезпечення виконання зобов'язань
7	«Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 № 978-IV	Визначає загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва житла та особливості управління цими коштами
8	«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 № 1952-IV	Передбачає введення державного реєстру нерухомого майна
9	«Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» від 18.11.2003 № 1255-IV	Визначає правовий режим регулювання обтяжень рухомого майна, встановлених із метою забезпечення виконання зобов'язань, а також правовий режим виникнення, оприлюднення та реалізації інших прав юридичних і фізичних осіб стосовно рухомого майна
10	«Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 № 979-IV	Дублює врегульовані Законом «Про іпотеку» базові положення, а також врегульовує перетворення платежів за іпотечними активами у виплати за іпотечними сертифікатами із застосуванням механізмів управління майном
11	«Про іпотечні облігації» від 22.12.2005 р. № 3273-IV	Визначає правові засади випуску та обігу іпотечних облігацій, вимоги до їх іпотечного покриття, а також особливості державного регулювання і нагляду у цій сфері
12	«Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III	Визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів
13	«Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-XII	Визначає можливість використання кредитів у якості інвестиційних ресурсів та використання майна у якості застави
Нормативні акти Національного Банку України		
14	Положення «Про порядок формування та використання резерву для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків», затвердженого постановою Правління Національного банку України від 6.07.2000 р. № 279	Визначає порядок формування та використання резерву для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків та методик оцінки кредитоспроможності позичальника

Продовження табл. 1.1

1	2	3
15	Положенням «Про порядок розрахунку резерву на вішкодування можливих збитків банків від операцій з цінними паперами та інших вкладень у статутні фонди підприємств», затвердженим постановою Правління Національного банку України від 30 грудня 1999 р. № 629	Регулює певні аспекти використання банками заставних

Започаткування іпотечних відносин в Україні, як й інших суспільних цивільно-приватних відносин у світі, як правило, випереджує офіційне встановлення правовідносин у сфері іпотеки та іпотечного кредитування.

Управління іпотечними операціями з земельними ресурсами – це діяльність, спрямована на досягнення поставленої мети, а іпотечний земельний менеджмент – лише процес (один із інструментів), за допомогою якого досягають тієї чи іншої мети.

Загалом, підводячи підсумки проведеного нами аналізу теоретичних засад сучасного механізму управління іпотечними операціями з аграрними землями в Україні, слід зазначити, що він значним чином не відповідає канонам регулювання економічних явищ та процесів.

Поствоєнне суспільство та необхідність відбудови економіки, соціальної сфери і об'єктів інженерної інфраструктури в Україні вимагає кардинальної зміни окремо взятих підходів до іпотечних операцій з земельними ресурсами сільськогосподарського призначення та управління земельними іпотечними операціями [1-7; 9-13; 14-19; 24-33].

РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН УПРАВЛІННЯ ІПОТЕЧНИМИ ОПЕРАЦІЯМИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ (НА ПРИКЛАДІ ІВАНЬКІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ)

2.1. Характеристика Іваньківської територіальної громади та її системи управління земельними ресурсами

На території Іваньківської територіальної громади розташовано шість населених пунктів: с. Іваньки, с. Березівка, с. Крачківка, с. Тимошівка, с. Чорна Кам'янка, та с. Юрпіль. Адміністративно-територіальний центр Іваньківської територіальної громади є с. Іваньки, яке знаходиться на відстані 40 км від районного центру м. Умань, 165 км до обласного центру м. Черкаси.

Сукупна площа Іваньківської територіальної громади складає 15521,1 га, в тому числі – 865 га. забудованих земель, нараховує 4698 жителів. Основною структурно-планувальною одиницею населених пунктів є вулиці з одно та двосторонніми забудовами. Функціональним призначенням території громади поділяється на виробничу, сільськогосподарську та сільську місцевість.

Через територію громади проходить автошлях на смт. Маньківка.

На сукупній території Іваньківської територіальної громади під водними об'єктами зайнята площа – 74,4 га. Грунтові води залягають на глибині 4-5 метрів.

Села громади електрифіковані, мають інтернет-зв'язок, газифіковані, в окремих житлових кварталах с. Івеньки та с. Чорна Кам'янка побудовані централізоване водопостачання та місцева каналізація.

На більшій частині території громади дороги та вулиці мають тверде, асфальтоване покриття. Зелені насадження представлені парками, лісами, садами а також присадибними ділянками.

Клімат території помірно континентальний з м'якою зимою та досить теплим, з достатньою кількістю опадів, літом. Клімат території вважають комфортним для життя та сприятливим для бізнесової та господарської діяльності, насамперед, з метою розвитку аграрного підприємництва.

В адміністративно-громадському центрі зосереджені сільська рада, центральна публічна бібліотека, будинок культури, Іванківський ліцей, ЦНАП, КНП «Центр первинної медико-санітарної допомоги Іванківської сільської ради Уманського району Черкаської області», магазини, пам'ятники загиблим воїнам.

Територія Іваньківської територіальної громади є нерозривною, її межі визначаються по зовнішніх межах юрисдикції рад територіальних громад, що об'єдналися – сіл Іваньки, Березівка, Крачківка, Тимошівка, Чорна Кам'янка, та Юрпіль.

Іваньківську територіальну громаду очолює сільський голова – ПОЛЩУК Леся Миколаївна (рис. 2.1), обрана з метою забезпечення задоволення потреб мешканців громади.

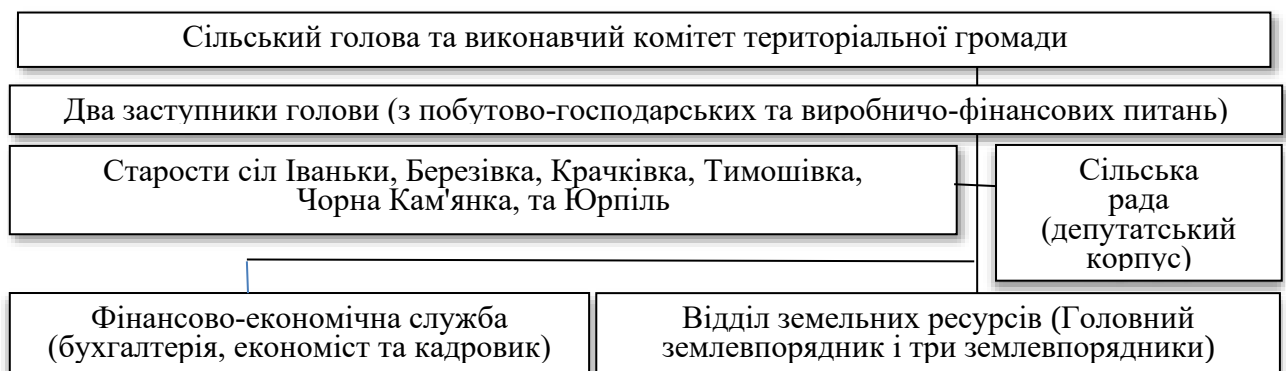


Рис. 2.1. Організаційна структура системи управління Іваньківською територіальною громадою*

*Складено автором за даними Іваньківської територіальної громади.

На рис. 2.2. наведено картосхему земель Іванківської територіальної громади Уманського району Черкаської області та віддалі від територіального центру громади, с. Івааньки до м. Умань, м. Черкаси, м. Київ, м. Одеса, м. Вінниця та м. Кропивницький, тобто доосновних центрів постачання тоарно-матеріальних цінностей, паливно-мастильних матеріалів, запчастин та засобів захисту рослин, а також збуту сільськогосподарської продукції та різноманітних товано-матеріальних цінностей.

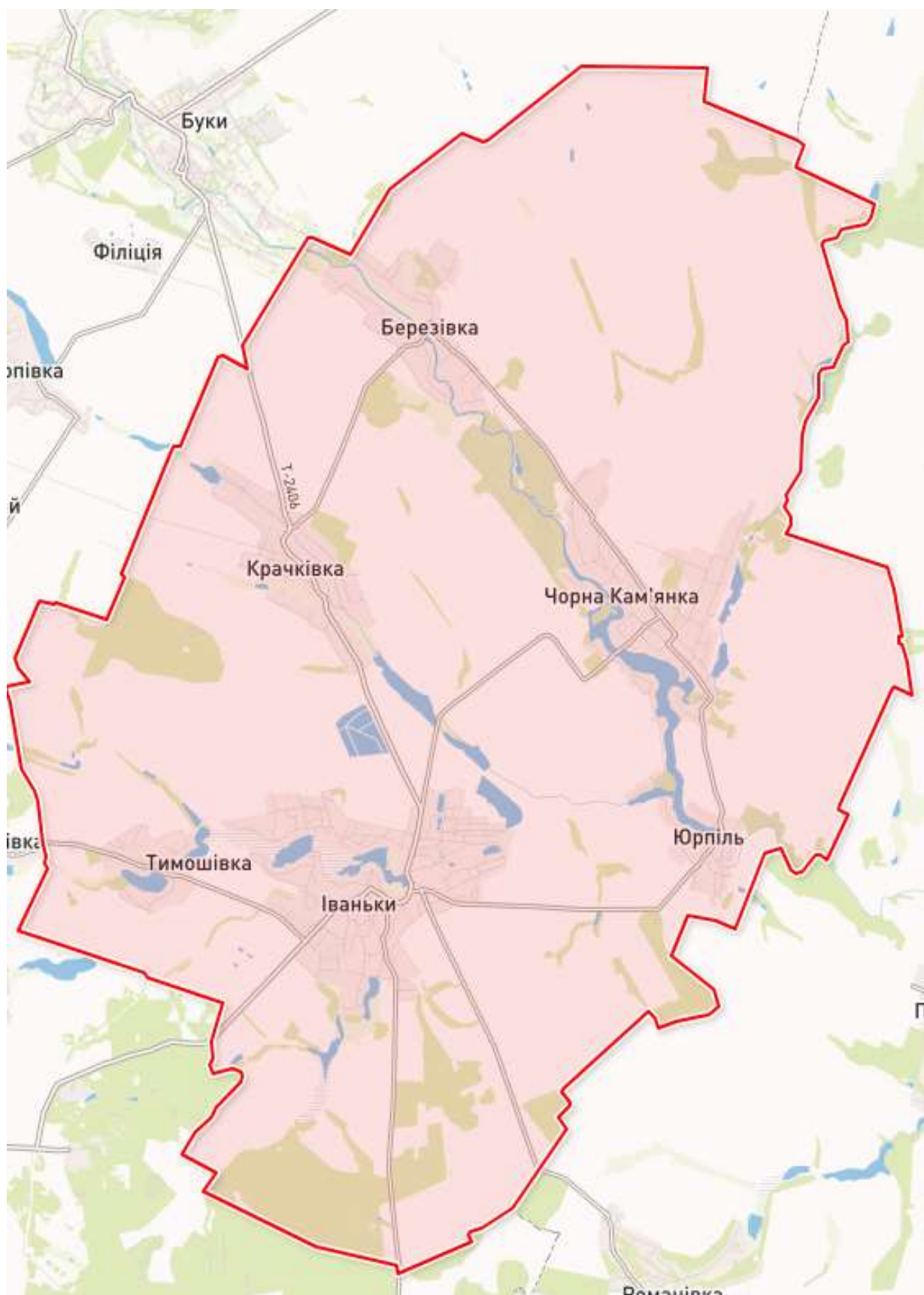


Рис. 2.2. Картосхема земельного фонду Іваньківської територіальної громади Уманського району Черкаської області*

*За матеріалами Іваньківської територіальної громади.

Варто зазначити, що надважке завдання ефективного земельного менеджменту та управління іпотечними операціями із земельними угіддями покладено на керівництво та працівників відділу земельних ресурсів Іванківської територіальної громади.

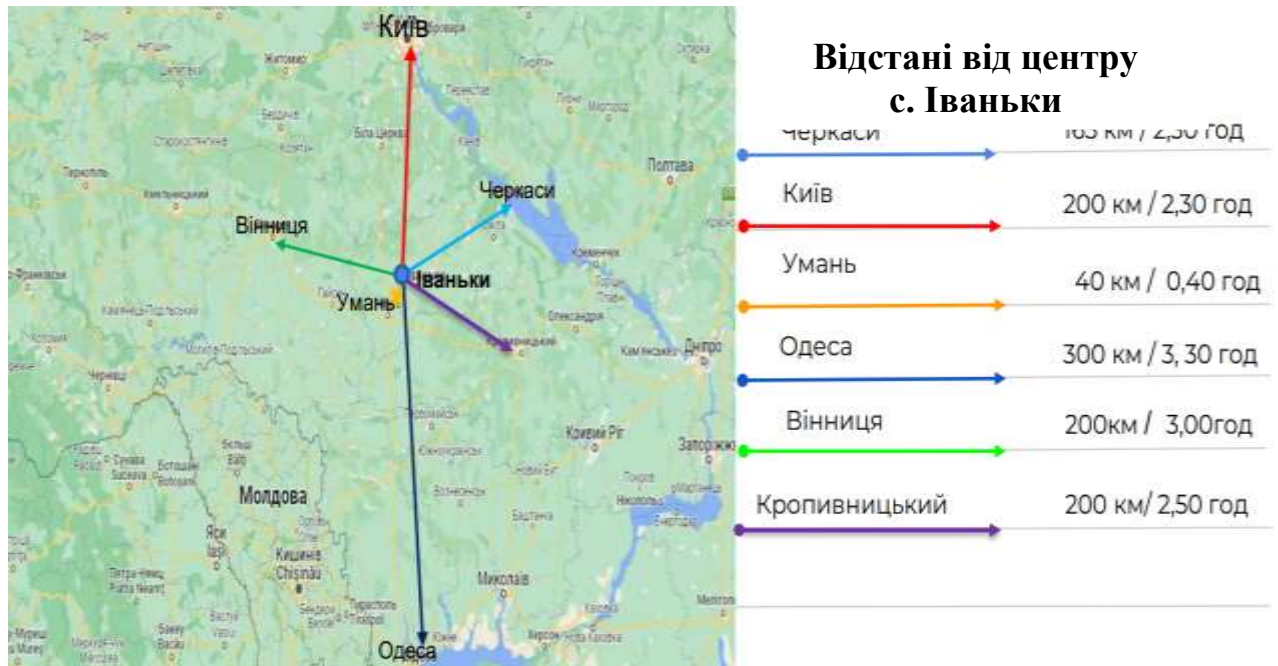


Рис. 2.3. Віддалі до основних центрів постачання та збуту*

*За матеріалами Іванківської територіальної громади.

Слід відмітити, що структура та кадровий склад як системи управління Іванківською територіальною громадою Уманського району Черкаської області, так і відділу земельних ресурсів даного муніципалітету, дозволяє ефективно керувати як процесом користування земельними ресурсами на загалом, так і іпотечними операціями з земельними ресурсами на території громади.

2.2. Передумови формування ринку іпотечних операцій з земельними ділянками (на прикладі Іванківської територіальної громади)

Структуру системи іпотечного кредитування можна відобразити схематично у вигляді, поданому на рисунку 2.4.

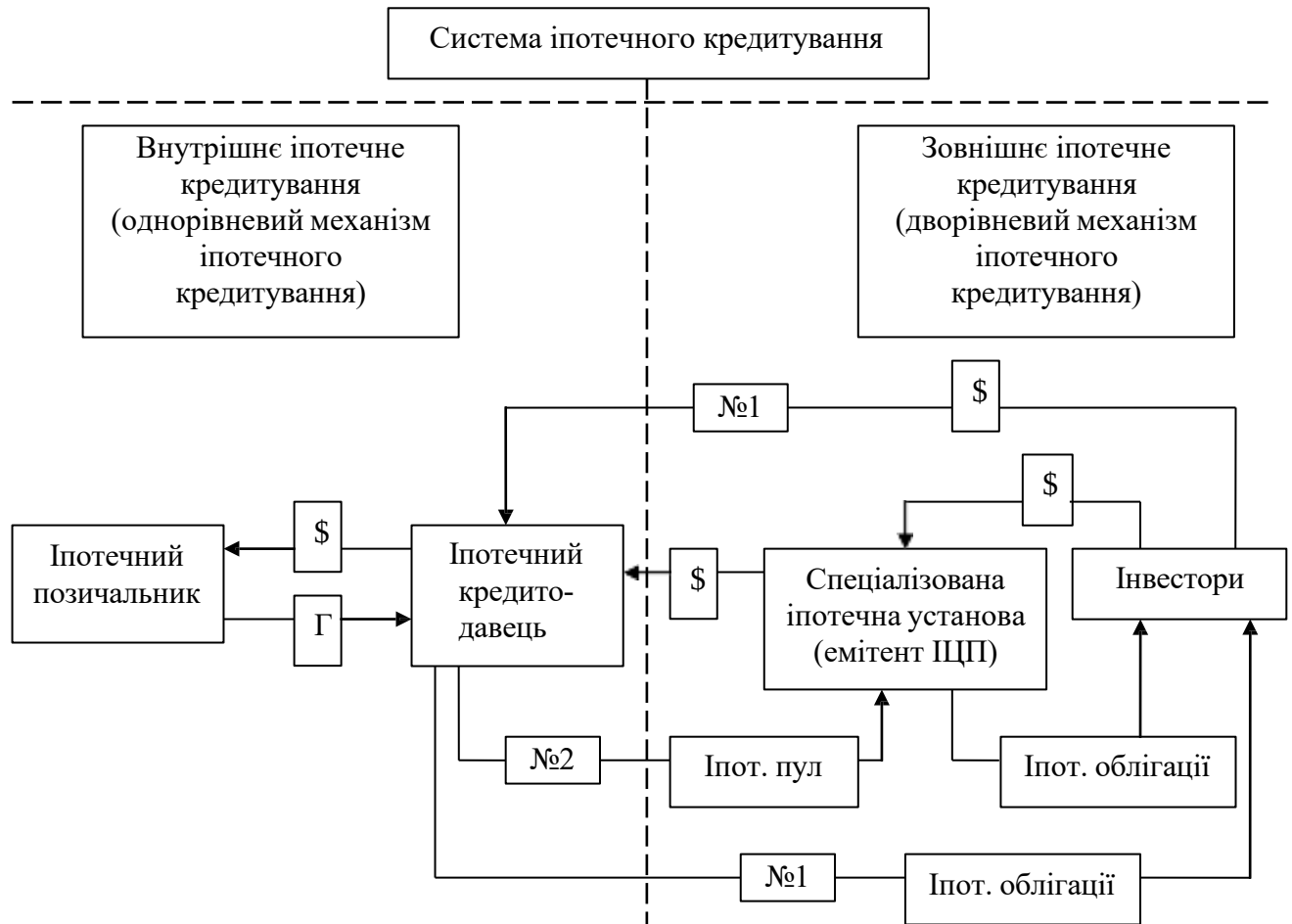


Рис. 2.4. Чинна в Україні система іпотечного кредитування

У контексті сучасних реалій наразі вона є найбільш прийнятною та використовуваною в Україні. Вибір даної системи пов'язаний перш за все з проблемою відсутності на ринку земельного іпотечного кредитування України так званих «довгих» грошей. Оскільки банки на сьогодні як основне джерело формування іпотечних кредитів використовують не іпотечні цінні папери, а депозити, які в порівнянні з іпотечними кредитами частіше за все є короткостроковими. Дана система може вирішити цю проблему, а також зробити іпотечне кредитування менш ризиковим та більш прибутковим.

Передумовами формування цивілізованого іпотечного земельного ринку є приватна власність на землю, запровадження орендних відносин з земельними ресурсами та вільного ринку земельних ресурсів, а також розвиток іпотечної земельної інфраструктури.

В Іванківській територіальній громаді Уманського району Черкаської області станом на 01.01.2024 р. розпайовано 85,2% загальної площі змелъ громади. Кількість осіб, яким видано сертифікат на земельний пай станом на 01.01.2024 р. становить 4258 чол., з них державні акти отримало 4011 чол., що становить 94,2 %, при цьому в порівнянні із 2022 роком їх кількість збільшилася на 2,8 % (табл. 2.1).

Таблиця. 2.1

**Чисельність осіб, які мають земельні паї
на території Іваньківської територіальної громади**

Роки	Загальна кількість осіб, яким видано сертифікат на земельний пай, чол.	Загальна кількість осіб, яким видано державні акти на землю, чол.	
		всього	%
2022	4180	3821	91,4
2023	4220	3933	93,2
2024	4258	4011	94,2

*Складено автором за даними Іваньківської територіальної громади.

Виходячи з аналізу даних табл. 2.1, на території громади станом на 01.01.2024 р. загальна площа розпайованих та переданих в оренду агроземель складає 12240 га, що в розрахунку на один земельний пай відповідає площі 3,10 га (рис. 2.5, 2,6).

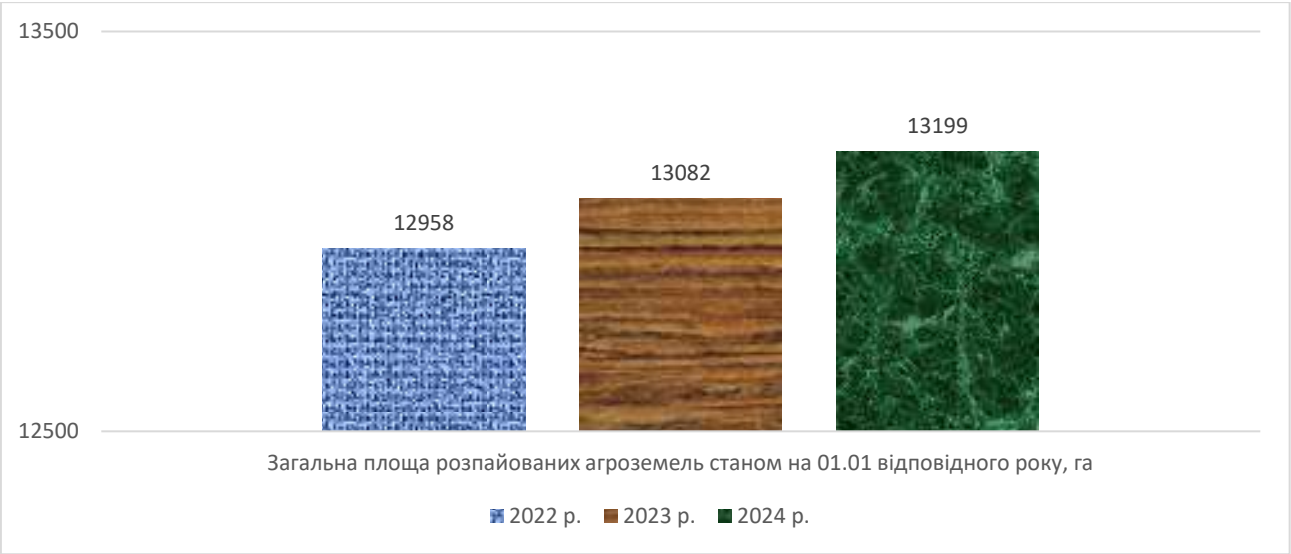


**Рис.2.5. Сукупна площа орендованих сільгоспугідь
по Іваньківській територіальній громаді***

*Складено автором за даними Іваньківської територіальної громади.

Варто зауважити, що в 2022-2024 рр. сукупна площа ропайованих сільгоспземель на території Іваньківської територіальної громади незначним чином збільшилась, що відбулося внаслідок уточнення базових показників паювання, проведеного в с. Чорна Кам`янка.



Рис.2.6. Середня площа земельного паю на території Іваньківської територіальної громади*

*Складено автором за даними Іваньківської територіальної громади.

Слід відмітити, що орендна плата за земельні паї формує частину доходів мешканців Іваньківської територіальної громади (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

Динаміка показників нарахування плати за оренду земельних паїв на території Іваньківської територіальної громади*

Показники	2021 р.	2022 р.	2023 р.
Розмір нормативної грошової оцінки 1 га агроземель, грн	33021,69	33200	33211,9
Річна сума орендної плати з 1 га агроземель, грн	2499,11	2519,83	2594,10
Частка орендної плати в нормативній оцінці сільгоспземель, %	7,6	7,6	7,8

*Складено автором за даними Іваньківської територіальної громади.

Показники табл. 2.2, позначають, що фактичний розмір орендної плати за земельні частки (паї) на території обслуговування Іваньківської

територіальної громади відповідає 7,8 % від величини нормативної грошової оцінки агроземель, переданих в користування на умовах оренди. Також, варто зазначити, що розмір орендної плати за гектар сільгоспугідь з року в рік неухильно зростає.

Дані Іваньківської територіальної громади переконливо демонструють розвиток ринку агроземель на території громади (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

**Динаміка ринкових операцій із земельними ресурсами
на території Іваньківської територіальної громади***

Показники	2021 р.	2022 р.	2023 р.
Площа розпайованих агроугідь громади, га	12958,1	13081,9	13199,8
З них, угіддя, які було реалізовано на протязі року, га	-	-	396,8
Питома вага плати за реалізацію угідь в нормативній грошовій оцінці сільгоспземель, %	-	-	122,3

*Складено автором за даними Іваньківської територіальної громади.

Показники, наведені в таблиці 2.3 демонструють активізацію на території громади ринкових транзакцій з земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Зокрема, в 2023 р., з легалізацією ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення [39; 40], на території с. Чорна Кам'янка, місцевим ТОВ «Чорна Кам'янка» було скуплено у селян-землевласників 128 земельних паїв.

При цьому, не зважаючи на те, що ринкові операції з земельними ресурсами офіційно дозволені та ринкова вартість земельних ресурсів, які змінили власника в результаті зазначених операцій майже на 1/4 вища від розміру нормативної грошової оцінки агроугідь, слід зазначити, що на території Іваньківської територіальної громади провести експертну оцінку земельних ділянок, які продавались було досить важко, оскільки на території Уманського району відсутні бізнес-структури, які надають офіційні послуги з експертної грошової оцінки земель.

2.3. Іпотечні відносини з сільськогосподарськими угіддями (на прикладі Іваньківської територіальної громади)

На протязі досліджуваного періоду новостворене підприємство – ТОВ «Чорна Кам'янка» три роки підряд брало в Уманській філії ПриватБанку кредити під заставу земельних ресурсів, тобто іпотечний кредит.

За своєю сутністю, іпотека – це застava нерухомого майна (земельні ділянки й усе, що розташоване на них і тісно пов'язане з ними), що становить предмет іпотеки, з метою задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання заставодержателем [22].

Предметом іпотеки в даному конкретному випадку завжди виступали земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Іпотечні угоди вступали в силу з моменту державної реєстрації договорів у нотаріальній конторі. За посвідчення іпотечного договору ТОВ «Чорна Кам'янка» завжди сплачувало державне мито.

Іпотечні кредити брались влітку (перед жнивami) з метою ремонту та придбання сільськогосподарської техніки, необхідної підприємству для виконання робіт зі збору урожаю.

Іпотечний договір супроводжувався видачою заставної, яка виступала цінним документом, що посвідчує передачу земельних ресурсів від заставодавця в іпотеку. Оскільки в Україні Іпотечний земельний банк ще в 2014 р. припинив своє існування, ТОВ «Чорна Кам'янка» змушене було брати іпотечні кредити в банківській установі, в якій у підприємства були відкриті рахунки – в Уманській філії ПриватБанку.

Особливістю даних конкретних іпотечних кредитів було те, що вартість заставних земельних угідь в період 2021-2023 років визначалась, виходячи не з розміру експертної оцінки земельних ресурсів, які передавались в іпотеку, а, навпаки, виходячи з розмірів нормативної грошової оцінки земельних угідь, які виступали об'єктом застави. Причиною цього, як пояснили в ТОВ «Чорна Кам'янка», була, з одного боку, відсутність на території району

фахівців-експертів з оцінки земельних ресурсів, а з іншого, той фактор, що кредит завжди погашався в термін не більше 3-х місяців, після реалізації частини врожаю.

В таблиці 2.4 наведено в динаміці показники іпотечних операцій з агроугіддями, проведених ТОВ «Чорна Кам`янка» на території Іваньківської територіальної громади в 2021-2023 роках.

Таблиця 2.4

Динаміка показників іпотечних операцій із земельними ресурсами, проведених на території Іваньківської територіальної громади*

Показники	2021 р.	2022 р.	2023 р.
Площа агроугідь, що виступили предметом іпотеки, га	10	35	120
Розмір заставної оцінки земельних ресурсів (сума кредиту), грн	300000	1000000	3500000
Нормативна грошова оцінка заставних земельних ресурсів, грн	356460	1240610	4277520
Річна ставка за іпотечним кредитом, %	16,1	17,2	18,4
Витрати на виплату відсотків за кредитом, грн	12075	42999	161000
Крім того, сума мита, грн	3000	10000	35000
Інші витрати, грн	1200	2000	3000
Сукупні витрати на обслуговування кредиту, грн	16275	54999	199000

*Складено автором за даними ТОВ «Чорна Кам`янка».

Показники, обраховані нами в табл. 2.4, демонструють, що розміри іпотечних кредитів, отриманих ТОВ «Чорна Кам`янка», що займається сільськогосподарським виробництвом та реалізацією сільськогосподарської продукції на території Іваньківської територіальної громади в 2021-2023 роках зросли з 300 тис. грн до 3,5 млн. грн, тобто в 11,7 разів. Також, варто зазначити, що за досліджуваний період річна ставка за іпотечними позиками, отриманими підприємством зросла на 2,3 відсоткових пункти. Крім того, несуттєво збільшились інші витрати, пов'язані з обслуговуванням іпотечних позик, які були понесені ТОВ «Чорна Кам`янка».

Сукупну ефективність іпотечних кредитів, отриманих підприємством в 2021-2023 рр. проаналізовано на рис. 2.7.

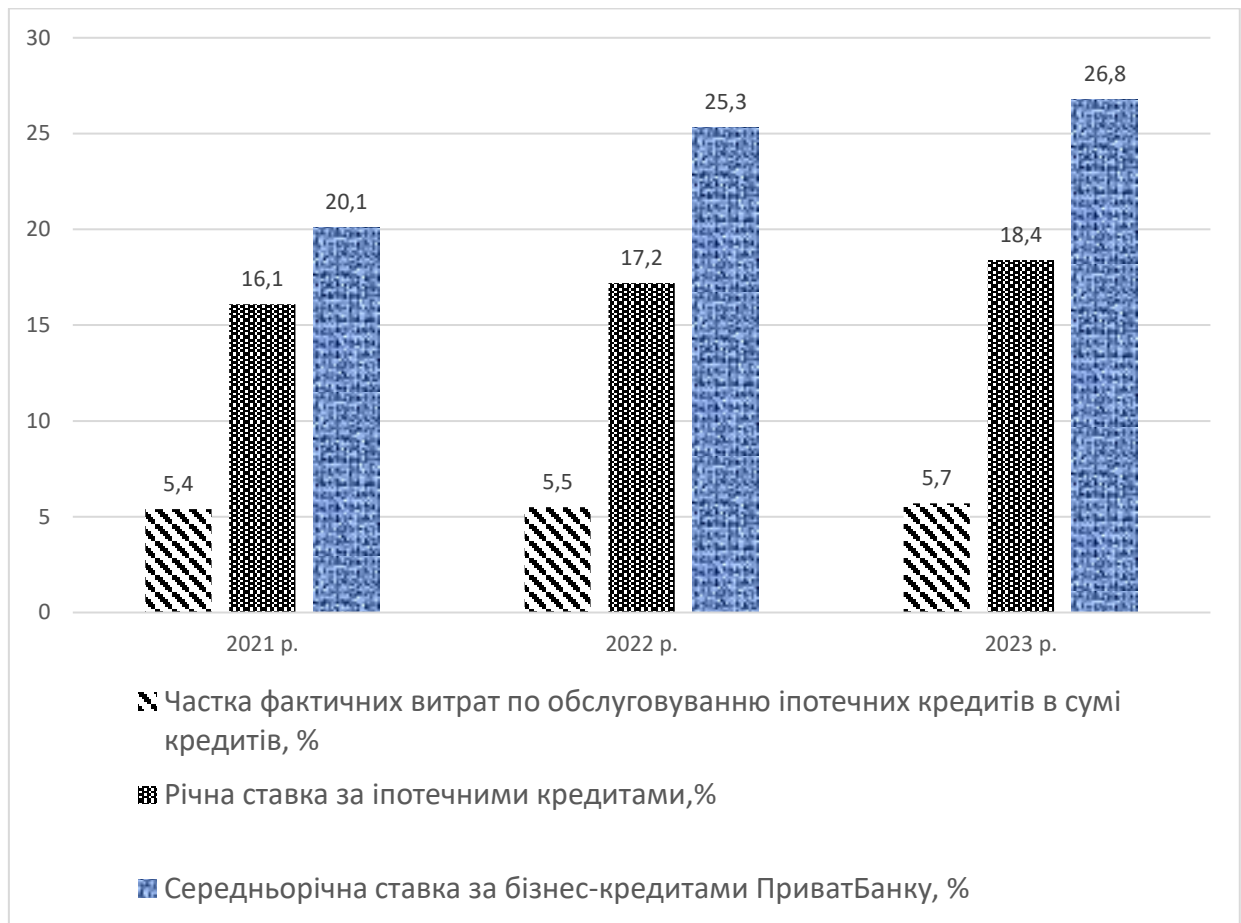


Рис.2.7. Динаміка показників ефективності іпотечного кредитування ТОВ «Чорна Кам`янка»*

*Складено автором за даними ТОВ «Чорна Кам`янка».

Показники, графічно зображені нами на рис. 2.7, демонструють, що іпотечне кредитування під заставу земельних ресурсів, зокрема іпотечні кредити, отримані ТОВ «Чорна Кам`янка» та погашені в терміни до трьох календарних місяців, є значно дешевшими, порівняно з іпотекою з більшим терміном погашення, а також від інших видів кредитів, які бізнес-структури можуть отримати в ПриватБанку з метою ведення бізнесу. Зокрема, в 2021 р. іпотечний кредит, отриманий та погашений ТОВ «Чорна Кам`янка», є втричі дешевшим за іпотечний кредит з річним терміном погашення та в 3,7 рази дешевшим від кредиту ПриватБанку для ведення бізнесу. В 2023 р. іпотечний

кредит, отриманий та погашений ТОВ «Чорна Кам`янка», є в 3,2 рази дешевшим за іпотечний кредит з річним терміном погашення та в 4,7 рази дешевшим від кредиту ПриватБанку для ведення бізнесу. Тому, закономірним та логічним є висновок стосовно доцільності використання іпотечних кредитів під заставу земельних ресурсів у бізнесовій діяльності організованих аграрних формувань.

Резюмуючи основні позиції щодо вивчення діючого порядку іпотечного кредитування під заставу земельних угідь сільськогосподарського призначення, зазначимо, що їх використання, навіть без застосування пільгової ставки кредитування аграріїв, що пропонується в кулуарах Верховної Ради України [40], є вельми вигідним для аграрних товаровиробників.

Поряд з цим, не зважаючи на викладені позитивні аспекти використання іпотечного кредитування під заставу земельних ресурсів, варто зауважити, що в Україні спостерігається низка проблем в самому механізмі управління земельними іпотечними операціями, які будуть розглянуті в наступному розділі випускної роботи.

Крім того, наступний розділ випускного проєкту містить напрями вдосконалення порядку управління іпотечними земельними операціями в територіальних громадах, розміщених на теренах, де переважає сільськогосподарське виробництво і аграрний бізнес, як форма бізнесової діяльності.

РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ІПОТЕЧНИХ ОПЕРАЦІЙ З ВІТЧИЗНЯНИМИ АГРОУГІДДАМИ

Підсумовуючи результати досліджень, наведені у попередніх розділах кваліфікаційного проєкту, зазначимо, що чинний механізм земельної іпотеки та іпотечних кредитів під заставу землі в агросфері мають суттєві переваги, узагальнені та схематично зображені автором на рис. 3.1.

Ключові переваги земельної іпотеки та іпотечних кредитів під заставу сільськогосподарських угідь:			
- іпотечні кредити дозволяють економити суспільні ресурси, забезпечуючи одночасне використання банківських активів кількома позичальниками;			- суттєві гарантії фінансового захисту позичальників зі сторони заставоотримувача (банку);
- об'єктом іпотеки виступають земельні ресурси, власниками яких є більшість агровиробників;			- можливість отримання кредиту на значну суму;
- забезпечення цільового використання суми позики з метою, визначеною іпотечною угодою.			

Рис. 3.1. Переваги земельної іпотеки та іпотечних кредитів під заставу сільськогосподарських угідь [1-7; 9-13; 15-19; 24-26; 28-33; 40]*

*Узагальнено автором.

До них, як переконливо продемонстрували основні результати проведеної роботи та опубліковані результати дослідження, варто відносити:

- факт, що іпотечні кредити дозволяють економити суспільні ресурси, забезпечуючи одночасне використання банківських активів кількома позичальниками;
- факт, що об'єктом іпотеки виступають земельні ресурси, власниками яких є більшість агровиробників;
- наявність суттєвих гарантій фінансового захисту позичальників зі сторони заставоотримувача (банку);

- можливість отримання іпотечного кредиту на значну суму;
- забезпечення цільового використання суми позики з метою, визначеною іпотечною угодою [1-7; 9-13; 15-19; 24-26; 28-33; 40].

Зупиняючись на регулюючо-стимулюючих властивостях земельної іпотеки, зазначимо, що сама іпотечна угода під заставу землі продукує передумови дбайливого ставлення до об'єкта застави, тобто стимулює збереження земельних ресурсів. Адже, важливою передумовою цивілізованого іпотечного ринку із земельними ресурсами, на наше переконання, є забезпечення достатнього рівня контролю за операціями, які на ньому проводяться з боку органів місцевого самоврядування, земельні ресурси на територіях яких є об'єктами іпотеки.

Саме земельні іпотечні кредити дають змогу через відповідні кредитні установи залучати вільні кошти в пасивних у фінансовому плані громадян і юридичних осіб і перенаправляти їх на потреби розвитку суб'єктів агросфери та інших активних бізнес-структур і фізичних осіб, які є власниками земельних ресурсів та, одночасно, потребують фінансових ресурсів з метою реалізації тих, чи інших бізнес-проектів.

Тому, однією з важливих передумов сталого економічного зростання в Україні (особливо – це стосується агросфери) є державна підтримка ринку земельної іпотеки. Нашу думку з цього приводу викладено в авторських публікаціях, опублікованих в процесі виконання дослідження, а також підтримують окремі відомі вітчизняні науковці [9-10; 19; 24-33].

Варто зауважити, що ефективність системи управління механізмом іпотечного кредитування із земельними активами напряму залежить від попереднього формування сприятливих умов для його існування, а також від забезпечення відповідного рівня інституційного забезпечення земельного іпотечного ринку та формування його належної інфраструктури [9-10].

З іншого боку, варто відзначити, що вітчизняний механізм земельної іпотеки не позбавлений окремих недоліків, спричинених невідповідним на нашу думку ступенем впливу державної влади та муніципального

самоврядування на іпотечні операції із агроземлями (рис. 3.2).

Ключові недоліки вітчизняного механізму земельної іпотеки для суб'єктів агробізнесу:	
	- відсутність ефективного впливу місцевих органів влади на процеси землекористування та прав щодо припинення дії іпотечних угод у випадку надання кредитів за завищеними ставками, або ж порушення правил цільового і ефективного землекористування;
	- відсутність спеціалізованого Іпотечного земельного банку та недовільна кількість на ринку фінансових послуг бізнес-структур, що мають ліцензії на землеоцінні роботи, а також недостатній рівень розвитку інфраструктури ринку земельної іпотеки.

Рис. 3.2. Основні недоліки вітчизняного механізму земельної іпотеки для суб'єктів агробізнесу [1-7; 9-13; 15-19; 24-26; 28-33; 40]*

*Узагальнено автором.

Аналіз наукових публікацій та напрацювань вчених, присвячених видам вітчизняного механізму земельної іпотеки для суб'єктів агробізнесу продемонстрував присутність в ньому окремих мінусів, до найнайвагоміших із яких варто віднести:

- відсутність ефективного впливу місцевих органів влади на процеси землекористування та прав щодо припинення дії іпотечних угод у випадку надання ними іпотечних кредитів за завищеними ставками, або порушень правил цільового і ефективного землекористування;

- відсутність на фінансовому ринку України спеціалізованого Іпотечного земельного банку та недовільна кількість на ринку фінансових послуг бізнес-структур, що мають ліцензії на землеоцінні роботи, а також недостатній рівень розвитку інфраструктури ринку земельної іпотеки [1-7; 9-13; 15-19; 24-26; 28-33; 40].

Перелічені недоліки вітчизняного механізму земельної іпотеки для суб'єктів агробізнесу вимагають швидкого та ефективного врегулювання, задачею якого, на нашу думку, є суттєве підвищення рівня регулюючого впливу іпотечних операцій з агроугіддями на землекористування в агробізнесі та агросфері.

Крім того, результати проведених досліджень переконливо

продемонстрували, що основними шляхами вдосконалення системи управління земельною іпотекою в аграрних регіонах України повинні бути (рис. 3.3):

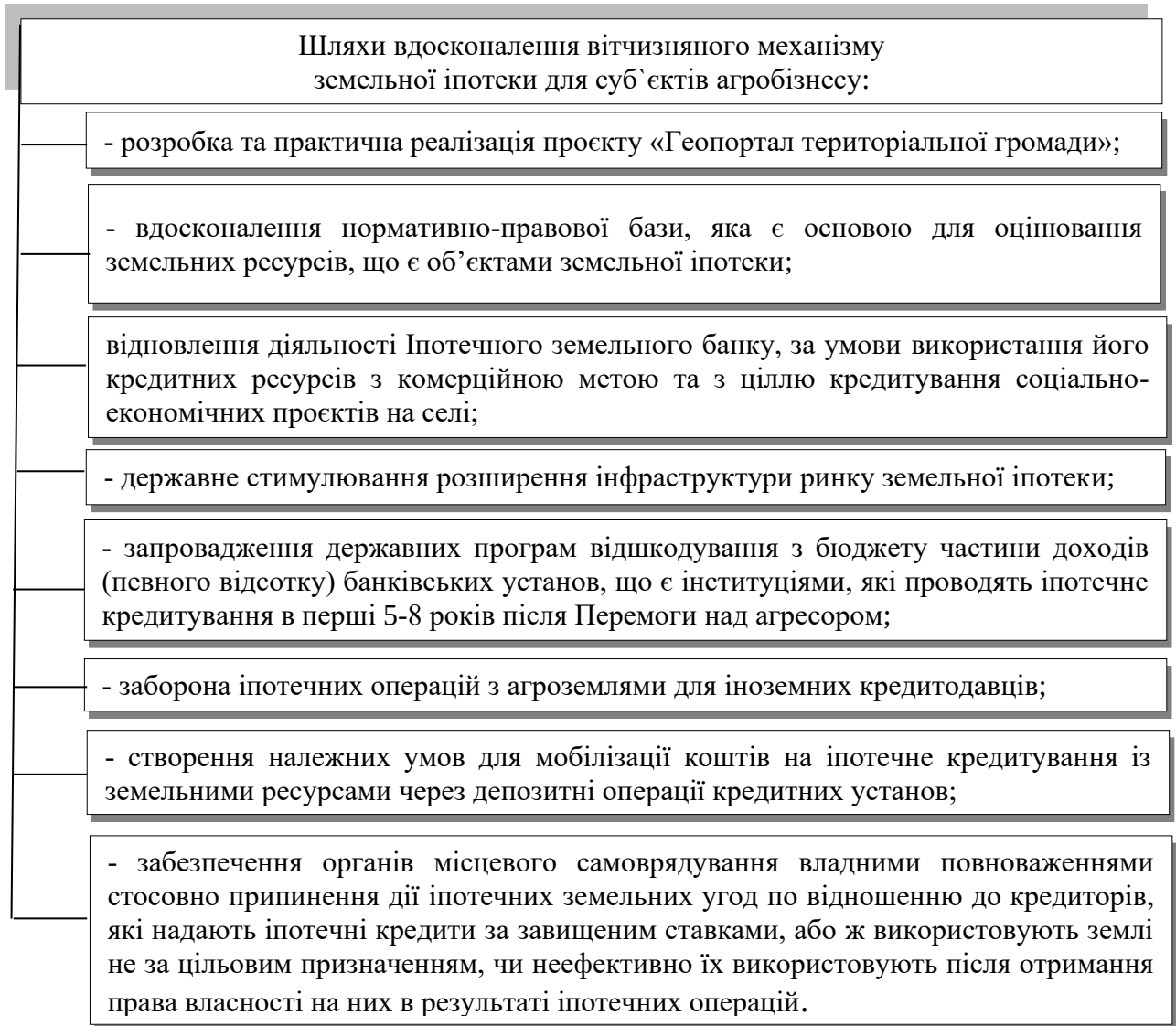


Рис. 3.3. Шляхи вдосконалення вітчизняного механізму земельної іпотеки для суб'єктів агробізнесу*

*Розроблено автором.

– розробка та практична реалізація проєкту «Геопортал територіальної громади», зокрема й на території Іваньківської територіальної громади Уманського району Черкаської області;

- вдосконалення нормативно-правової бази, яка є основою для оцінювання земельних ресурсів, що є об'єктами земельної іпотеки;

- відновлення діяльності Іпотечного земельного банку, за умови використання його кредитних ресурсів з комерційною метою та з ціллю кредитування соціально-економічних проєктів на селі;
- державне стимулювання розширення інфраструктури ринку земельної іпотеки;
- з метою забезпечення невисокого рівня кредитних ставок за іпотечними кредитами під земельні ресурси для аграріїв, доцільним є розробка та запровадження державних програм фінансування частини доходів (певного відсотку) банківських установ, що є інституціями, які проводять іпотечне кредитування в термін перших 5-8 років після Перемоги над московитськими агресорами;
- з метою недопущення монополізації земель сільськогосподарського призначення іноземцями, заборона іпотечних операцій з агроземлями для іноземних кредиторів;
- створення належних умов для мобілізації коштів на іпотечне кредитування із земельними ресурсами через депозитні операції кредитних установ;
- забезпечення органів місцевого самоврядування владними повноваженнями стосовно припинення дії іпотечних земельних угод по відношенню до кредиторів, які надають іпотечні кредити за завищеним ставками, або ж використовують землі не за цільовим призначенням, чи неефективно їх використовують після отримання права власності на них в результаті іпотечних операцій.

Пропоновані в даному випускному проєкті напрями вдосконалення іпотечних операцій з агроугіддями також системи управління іпотечними операціями з агроугіддями суттєво збільшать, насамперед, стимулюючо-регулюючий вплив муніципалітетів на ефективне та цільове використання агроземель, а також створять помітний рівень захисту осіб, які отримують іпотечні кредити під заставу агроземель стосовно окремих, недобросовісних кредиторів.

РОЗДІЛ 4. ПОЛПШЕННЯ УМОВ І ОРГАНІЗАЦІЯ ЗАХОДІВ З ОХОРОНИ ПРАЦІ В ПРОЦЕСІ УПРАВЛІННЯ ІПОТЕЧНИМИ ОПЕРАЦІЯМИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

Закони та правочини з питань охорони праці передбачають що під час управління іпотечними операціями із земельними ресурсами, яке здійснюється на базі конкретної територіальної громади, слід дотримуватися вимог щодо охорони праці а також техніки безпеки.

Варто зазначити, що управління земельними ресурсами та їх іпотечними операціями просто немислимі без повсюдного використання комп'ютерної техніки, а також багатоманітних гаджетів. Належного градусу сучасного управління іпотечними операціями з агроземлями також неможливо добитися без застосовування низки комп'ютерних застосунків. Це змінює підходи до управління земельними ресурсами та їх іпотечними операціями, адже, часто постають виразні загрози, зумовлені ризиками, пов'язаними з офісними роботами фахівців землевпорядних та фінансових служб суб'єктів управління іпотечними операціями із земельними ресурсами.

Доцільно зауважити, що війна в Україні та періодичні повітряні тривоги також не допомагають нормалізації обстановки в галузі охорони праці працівників суб'єктів управління іпотечними операціями із земельними ресурсами.

Саме тому комп'ютерні програми дають змогу забезпечити як виконання значної частини управлінських процесів, так і полегшують процес управління іпотечними операціями з земельними ресурсами агропризначення. Саме тому, зпоміж питань охорони праці працівників відповідних служб, актуальними є питання забезпечення гігієни праці працівників, які систематично використовують гаджети та комп'ютерну техніку.

Робота працівників офісних приміщень, які користуються комп'ютерною технікою та гаджетами відноситься до робіт з помітним ступенем нервово-емоційної, світлової напруги, пов'язаної також із впливом чинників механічної, електричної та пожежної безпеки, рівнем шуму (ДСанПН 3.3.6.037-99),

електромагнітними та електростатичними полями (ДНАОП 0.03-3.05-77), іонізацією повітря офісів, іонізуючого випромінювання в приміщеннях (ДНАОП 0.03-3.06-80 і НРБУ-97), концентрацією некорисних речовин у повітрі офісів (ГОСТ 12.1.005-88), ергономічністю робочих місць (ГОСТ 21.889-76 і ГОСТ 22.269-76) [34-38].

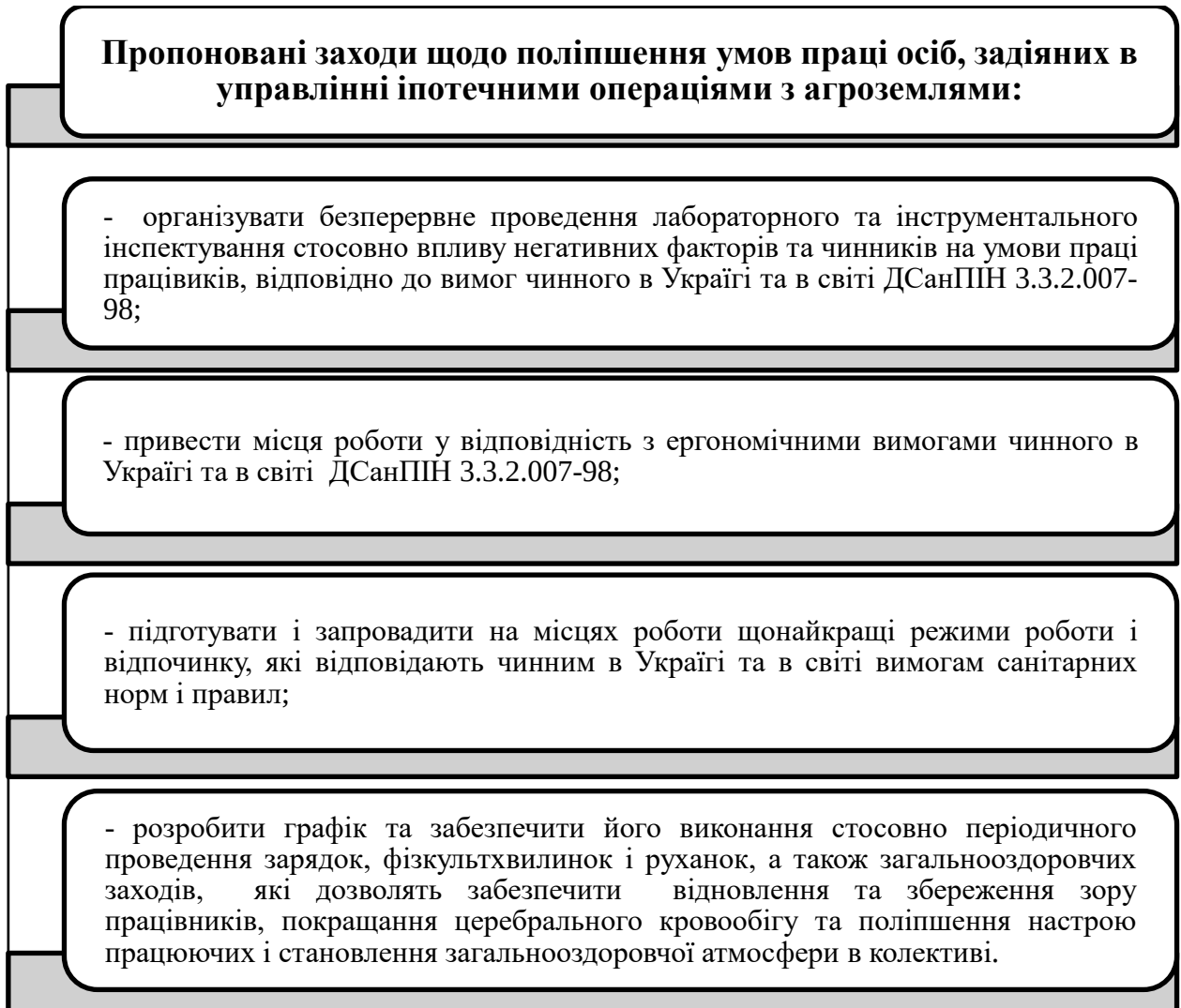


Рис. 4.1. Пропоновані заходи щодо поліпшення умов праці осіб, задіяних в управлінні іпотечними операціями з агроземлями*

* Розроблено автором.

Незважаючи на те, що в за весь період діяльності Іваньківської територіальної громади, серед її працівників, зайнятих у сфері управління земельними ресурсами та їх іпотечними операціями, не було казусів, пов'язаних із травмуванням чи погіршенням стану здоров'я, зумовленого реалізацією ними своїх функціональних обов'язків, аналіз умов та рівня безпеки їх праці та вимоги

перелічених санітарно-технічних документів [34-38] дали змогу запропонувати системі ленд-менеджменту Іваньківської територіальної громади проведення заходів на покращання умов роботи її офісних і землевпорядно-геодезичних працівників, задіяних в управлінні іпотечними операціями з агроземлями (рис. 4.1):

- організувати безперервне проведення лабораторного та інструментального інспектування впливу негативних факторів на умови праці працівників, відповідно до вимог ДСанПІН 3.3.2.007-98;

- привести місця роботи у відповідність ергономічним вимогам ДСанПІН 3.3.2.007-98;

- підготувати і впровадити на місцях роботи щонайкращі режими роботи і відпочинку, які відповідають вимогам санітарних норм і правил;

- розробити графік та забезпечити його виконання стосовно періодичного проведення зарядок, фізкультхвилинок і руханок, а також загальнооздоровчих заходів, які дозволять забезпечити відновлення та збереження зору працівників, покращання церебрального кровообігу та поліпшення настрою працюючих і становлення загальнооздоровчої атмосфери в колективі, забезпечивши при цьому його неухильне та постійне (щоденне і відповідне з вимогами правил і графіком таких занять) виконання.

ВИСНОВКИ

У випускній кваліфікаційній роботі за матеріалами нормативних актів, наукової періодики та реальними показниками Іваньківської територіальної громади Уманського району Черкаської області проаналізовано сучасну практику управління іпотечними операціями із земельними ресурсами агропризначення та запропоновано шляхи вдосконалення цієї компоненти територіального управління земельним ресурсами. Результати проведеного дослідження дають можливість обґрунтувати такі висновки:

1. Аналіз теоретичних засад сучасного механізму управління іпотечними операціями з аграрними землями в Україні, продемонстрував, що він значним чином не відповідає канонам регулювання економічних явищ та процесів.

2. Поствоєнне суспільство та необхідність відбудови економіки, соціальної сфери і об'єктів інженерної інфраструктури в Україні вимагає кардинальної зміни окремо взятих підходів до іпотечних операцій з земельними ресурсами сільськогосподарського призначення та управління земельними іпотечними операціями.

3. На території Іваньківської територіальної громади розташовано шість населених пунктів: с. Іваньки, с. Березівка, с. Крачківка, с. Тимошівка, с. Чорна Кам'янка, та с. Юрпіль. Адміністративно-територіальний центр Іваньківської територіальної громади є село Іваньки, яке знаходиться на відстані 40 км від районного центру м. Умань, 165 км до обласного центру м. Черкаси.

4. Структура та кадровий склад як системи управління Іваньківською територіальною громадою Уманського району Черкаської області, так і відділу земельних ресурсів даного муніципалітету, дозволяє ефективно керувати як процесом користування земельними ресурсами на загалом, так і іпотечними операціями з земельними ресурсами на території громади.

5. Не зважаючи на те, що ринкові операції з земельними ресурсами офіційно дозволені та ринкова вартість земельних ресурсів, які змінили власника в результаті зазначених операцій майже на 1/4 вища від розміру

нормативної грошової оцінки агроугідь, слід зазначити, що на території Іваньківської територіальної громади провести експертну оцінку земельних ділянок, які продавались було досить важко, оскільки на території Уманського району відсутні бізнес-структури, які надають офіційні послуги з експертної грошової оцінки земель.

6. Іпотечні кредити брались на території Іваньківської територіальної громади виключно ТОВ «Чорна Кам'янка» влітку (перед жнивами) з метою ремонту та придбання сільськогосподарської техніки, необхідної підприємству для виконання робіт зі збору урожаю. Іпотечний договір супроводжувався видачою заставної, яка виступала цінним документом, що посвідчує передачу земельних ресурсів від заставодавця в іпотеку. Оскільки в Україні Іпотечний земельний банк ще в 2014 р. припинив своє існування, ТОВ «Чорна Кам'янка» змушене було брати іпотечні кредити в банківській установі, в якій у підприємства були відкриті рахунки – в Уманській філії ПриватБанку.

7. Особливістю даних конкретних іпотечних кредитів було те, що вартість заставних земельних угідь в період 2021-2023 років визначалась, виходячи не з розміру експертної оцінки земельних ресурсів, які передавались в іпотеку, а, навпаки, виходячи з розмірів нормативної грошової оцінки земельних угідь, які виступали об'єктом застави. Причиною цього, як пояснили в ТОВ «Чорна Кам'янка», була, з одного боку, відсутність на території району фахівців-експертів з оцінки земельних ресурсів, а з іншого, той фактор, що кредит завжди погашався в термін не більше 3-х місяців, після реалізації частини врожаю.

8. Чинний механізм земельної іпотеки та іпотечних кредитів під заставу землі в агросфері мають суттєві переваги, зокрема:

- факт, що іпотечні кредити дозволяють економити суспільні ресурси, забезпечуючи одночасне використання банківських активів кількома позичальниками;
- факт, що об'єктом іпотеки виступають земельні ресурси, власниками

яких є більшість агровиробників;

- наявність суттєвих гарантій фінансового захисту позичальників зі сторони заставоотримувача (банку);
- можливість отримання іпотечного кредиту на значну суму;
- забезпечення цільового використання суми позики з метою, визначеною іпотечною угодою.

9. Аналіз наукових публікацій та напрацювань вчених, присвячених вадам вітчизняного механізму земельної іпотеки для суб'єктів агробізнесу продемонстрував присутність в ньому окремих мінусів, до найнайвагоміших із яких варто віднести:

- відсутність ефективного впливу місцевих органів влади на процеси землекористування та прав щодо припинення дії іпотечних угод у випадку надання ними іпотечних кредитів за завищеним ставками, або порушень правил цільового і ефективного землекористування;

- відсутність на фінансовому ринку України спеціалізованого Іпотечного земельного банку та недостатня кількість на ринку фінансових послуг бізнес-структур, що мають ліцензії на землеоцінні роботи, а також недостатній рівень розвитку інфраструктури ринку земельної іпотеки.

10. Результати проведених досліджень переконливо продемонстрували, що основними шляхами вдосконалення системи управління земельною іпотекою в аграрних регіонах України повинні бути:

- розробка та практична реалізація проєкту «Геопортал територіальної громади», зокрема й на території Іваньківської територіальної громади Уманського району Черкаської області;

- вдосконалення нормативно-правової бази, яка є основою для оцінювання земельних ресурсів, що є об'єктами земельної іпотеки;

- відновлення діяльності Іпотечного земельного банку, за умови використання його кредитних ресурсів з комерційною метою та з ціллю кредитування соціально-економічних проєктів на селі;

- державне стимулювання розширення інфраструктури ринку земельної

іпотеки;

- з метою забезпечення невисокого рівня кредитних ставок за іпотечними кредитами під земельні ресурси для аграріїв, доцільним є розробка та запровадження державних програм фінансування частини доходів (певного відсотку) банківських установ, що є інституціями, які проводять іпотечне кредитування в термін перших 5-8 років після Перемоги над московитськими агресорами;

- з метою недопущення монополізації земель сільськогосподарського призначення іноземцями, заборона іпотечних операцій з агроземлями для іноземних кредиторів;

- створення належних умов для мобілізації коштів на іпотечне кредитування із земельними ресурсами через депозитні операції кредитних установ;

- забезпечення органів місцевого самоврядування владними повноваженнями стосовно припинення дії іпотечних земельних угод по відношенню до кредиторів, які надають іпотечні кредити за завищеними ставками, або ж використовують землі не за цільовим призначенням, чи неефективно їх використовують після отримання права власності на них в результаті іпотечних операцій.

11. Незважаючи на те, що в за весь період діяльності Іваньківської територіальної громади, серед її працівників, зайнятих у сфері управління земельними ресурсами та їх іпотечними операціями, не було казусів, пов'язаних із травмуванням чи погіршенням стану здоров'я, зумовленого реалізацією ними своїх функціональних обов'язків, аналіз умов та рівня безпеки їх праці та вимоги санітарно-технічних документів дали змогу запропонувати системі ленд-менеджменту Іваньківської територіальної громади проведення заходів на покращання умов роботи її офісних і землепорядно-геодезичних працівників, задіяних в управлінні іпотечними операціями з агроземлями:

- організувати безперервне проведення лабораторного та інструментального інспектування впливу негативних факторів на умови праці працівників, відповідно

до вимог ДСанПІН 3.3.2.007-98;

- привести місця роботи у відповідність ергономічним вимогам ДСанПІН 3.3.2.007-98;

- підготувати і впровадити на місцях роботи щонайкращі режими роботи і відпочинку, які відповідають вимогам санітарних норм і правил;

- розробити графік та забезпечити його виконання стосовно періодичного проведення зарядок, фізкультхвилинок і руханок, а також загальнооздоровчих заходів, які дозволять забезпечити відновлення та збереження зору працівників, покращання церебрального кровообігу та поліпшення настрою працюючих і становлення загальнооздоровчої атмосфери в колективі, забезпечивши при цьому його неухильне та постійне (щоденне і відповідне з вимогами правил і графіком таких занять) виконання.

Пропоновані напрями вдосконалення іпотечних операцій з агроугіддями та системи управління ними суттєво збільшать, насамперед, стимулюючо-регулюючий вплив муніципалітетів на ефективне та цільове використання агроземель, а також створять помітний рівень захисту осіб, які отримують іпотечні кредити під заставу агроземель стосовно окремих, недоброчесних кредиторів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андріїшина, Н. С. Правові та економічні передумови розвитку іпотеки в Україні. Вісник КЕФ КНЕУ імені В. Гетьмана 2021. №2. С. 5 – 19.
2. Важинський, Ф. А. Сутність банківського іпотечного кредитування. Науковий вісник НЛТУ України. 2020. №20(2). С. 151 – 156.
3. Варналій, З. С. Інституційне забезпечення іпотечного кредитування в Україні. Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). 2019. №4 (47). С. 10 – 17.
4. Гордина, С. М. Забезпечення фінансової безпеки при іпотечному кредитуванні в Україні. URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/e_apk/2023_1/09_01_13.pdf. (дата звернення: 13.11.2024).
5. Гнатківський, Б. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні Формування ринкової економіки в Україні. 2019. №19. С. 179 – 187.
6. Грищук, Н. В. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні. Інформаційно-аналітичні матеріали. К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2020. С 9 – 10.
7. Грудзевич, Я. В. Економічна природа та правові аспекти іпотеки. Науковий вісник Волинського національного університету імені Лесі Українки. Розділ III. Фінанси. 2008. №7 С. 148 – 152.
8. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV URL: www.zakon.rada.gov.ua. (дата звернення: 13.11.2024).
9. Дудняк Я.В. Проблеми управління іпотечними операціями із земельними ресурсами. Перспективні досягнення молодих науковців у геодезії та землеустрої: матер. II Всеукраїнської науково-практичної Інтернет-конференції молодих учених (м. Умань, 12 листопада 2024 року). Умань, 2024. С. 31-33.
10. Дудняк Я.В., Боровик П.М., Сердюк С.Р. Вдосконалення управління іпотечними операціями із земельними ресурсами. Менеджмент

XXI століття: проблеми і перспективи: матеріали XIV Всеукр. наук.-практ. конф., 17 жовтня 2024 р. М-во освіти і науки України, УНУС, ф-т менеджменту. Умань: ВІЗАВІ, 2024. С. 41-43.

11. Свтух, О. Т. Іпотека: теорія і практика. Луцьк, 2024. 335 с.
12. Свтух, О. Іпотека та іпотечний ринок. Вісник НБУ. 2023. № 9. С. 18 – 22.
13. Жінко, М. Б. Удосконалення організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування. Науковий вісник НЛТУ України. 2021. №21.14. С. 205 – 213.
14. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [URL: www.zakon.rada.gov.ua. (дата звернення: 13.11.2024).
15. Квіт, Н. М. Поняття та структура системи іпотечного кредитування. Форум права. 2024. №1. С. 242-251.
16. Ковалишин, І. В. Сутність іпотеки та основні принципи земельного іпотечного кредитування. Вісник Університету банківської справи Національного Банку України. 2020. №3. С. 121 – 126.
17. Нагорний, О. В. Фінансовий механізм іпотечного кредитування в Україні та шляхи його вдосконалення. Всеукраїнський науково-виробничий журнал «Сталий розвиток економіки». URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/sre/2023_1/164.pdf. (дата звернення: 13.11.2024).
18. Недільська, Н. В. Особливості функціонування організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування в умовах кризи. URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/pprbsu/texts/2023_27/09_27_24.pdf. (дата звернення: 13.11.2024).
19. 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.
20. Про заставу: Закон України від 2.10.1992 р. №2654-XII. URL: www.zakon.rada.gov.ua. (дата звернення: 13.11.2024).
21. Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні: Указ Президента України від 08.08.2002 р. № 695/2002. URL:

www.zakon.rada.gov.ua. (дата звернення: 13.11.2024).

22. Про іпотеку: Закон України від 5.06.2003 р. № 898-IV. URL: www.zakon.rada.gov.ua. (дата звернення: 13.11.2024).

23. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19.06.2003 р. №979-IV URL: www.zakon.rada.gov.ua. (дата звернення: 13.11.2024).

24. Срібна, К. А. Сучасні тенденції розвитку іпотечного банківського кредитування на рівні України та її окремих регіонів. URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Nvfb/2009_3/Magazine_03_09_st13_pp75-79.pdf. (дата звернення: 13.11.2024).

25. Терещенко, Г. Особливості ресурсного забезпечення банківського іпотечного кредитування. Фінанси України. 2022. № 3. С. 90 – 100.

26. Футало, Ю. Р. Іпотечне кредитування як інститут регулювання соціально-економічного розвитку держави. URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/Tiru/2021_32/Futalo.pdf. (дата звернення: 23.11.2024).

27. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: www.zakon.rada.gov.ua. (дата звернення: 13.11.2024).

28. BauSparkG – Gesetz über Bausparkassen. URL: <http://bundestrecht.juris.de/bausparkg/BJNR020970972.html>. (дата звернення: 13.11.2024).

29. Kaszubski, R. W. Bank hipoteczny, zagadnienia prawne. Difin. Warszawa. 2000. pp.19-23.

30. Kanigowski, K. Bank hipoteczny a rynek nieruchomości. Warszawa Twigger, 2001. pp. 87-101.

31. Methodology for the Housing Affordability Index URL: <http://www.realtor.org/wps/wcm/connect>. (дата звернення: 23.11.2024).

32. 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.

33. Ukraine Mortgage Loan Finance № 1 Plc – RMBS [Electronic resource] // Ukraine Presale report. 2007. January. 21 p. URL: <http://www.fitchratings.com>. (дата звернення: 13.11.2024).

34. ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення». URL: <http://www.gorsvet.kiev.ua/wp-content/uploads/2016/08/%D0%94%D0%91%D0%9D-%D0%92.2.5-28-2006.pdf>. (дата звернення: 13.11.2024).

35. ДСанПІН 3.3.2.007-98 «Гігієнічні вимоги до організації роботи з візуальними дисплейними терміналами електронно-обчислювальних машин». URL: http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id_doc=6007. (дата звернення: 13.11.2024).

36. ДСанПІН 5.5.6.009-98 «Пристрій і устаткування кабінетів комп'ютерної техніки в учбових закладах і режим праці учнів на персональних комп'ютерах». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0009588-98#Text>. (дата звернення: 13.11.2024).

37. Про охорону праці: Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua>. (дата звернення: 13.11.2024).

38. Про охорону здоров'я: Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua>. (дата звернення: 13.11.2024).

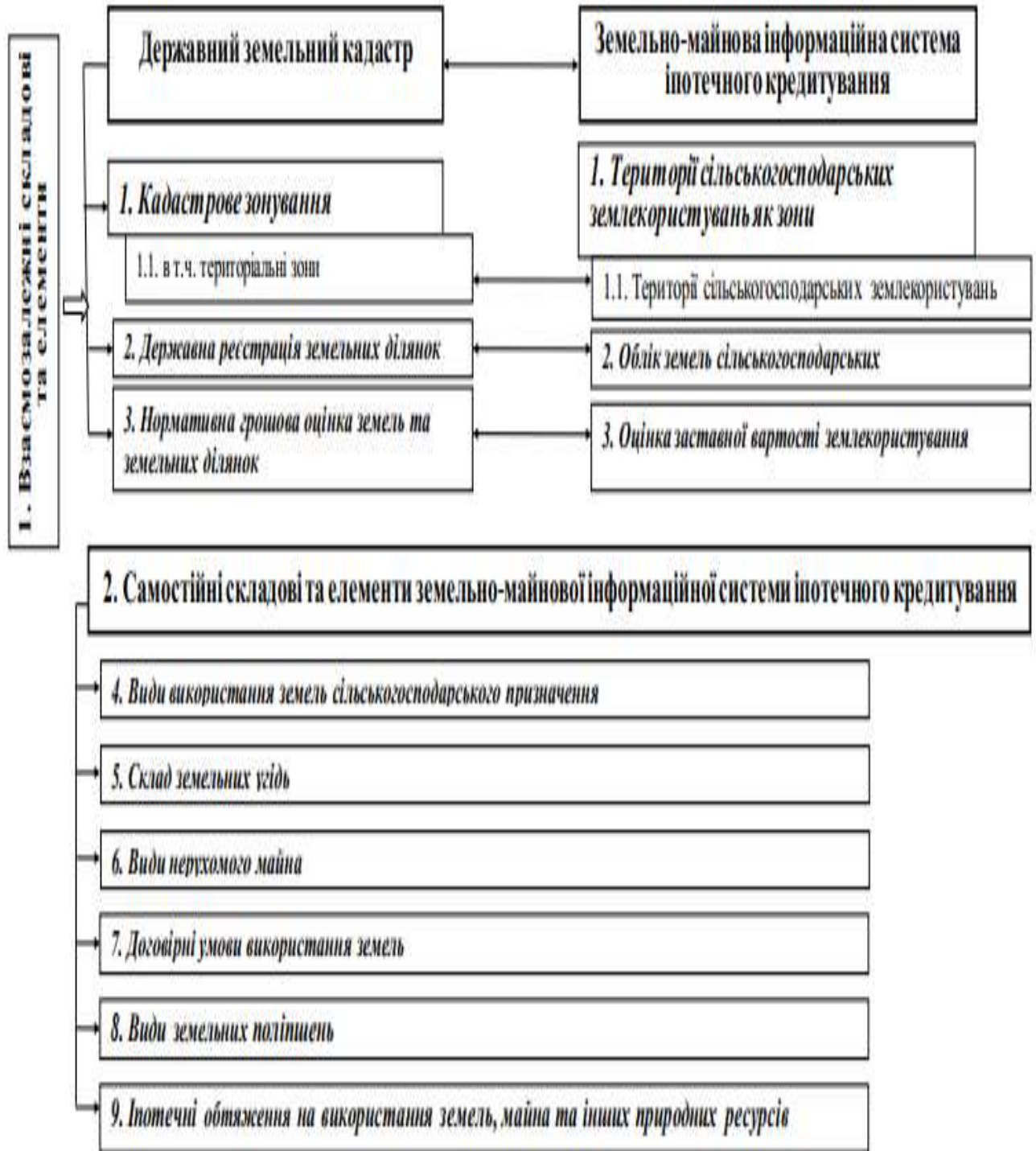
39. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua>. (дата звернення: 13.11.2024).

40. Кознова О. Аналіз земельної реформи від Arzinger. URL: https://biz.ligazakon.net/analytics/194412_moratory-na-zemlyu-skasovano---zrada-chi-peremoga. (дата звернення: 13.11.2024).

Додатки

Додаток А

**Модель земельно-майнової інформаційної системи
іпотечного кредитування***



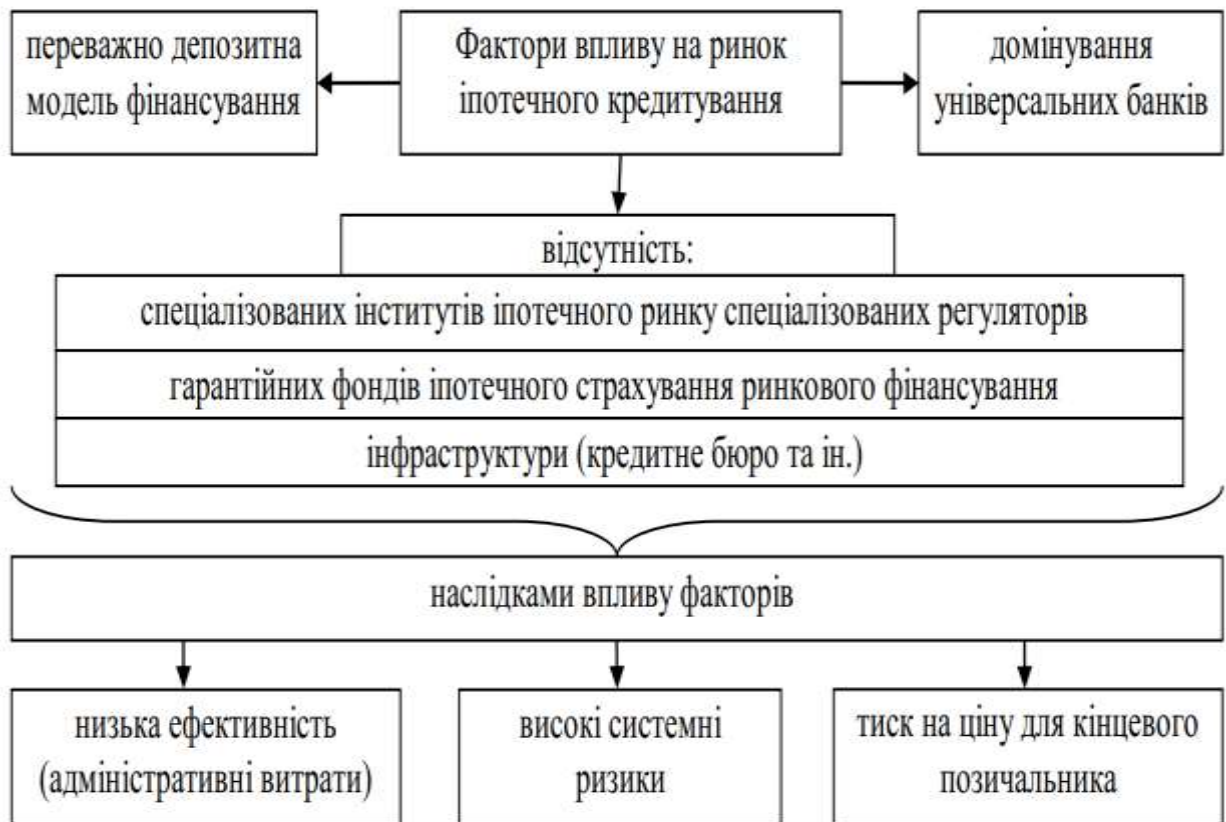
(Блок № 1, взаємозгодження складових та елементів із Державним земельним кадастром)

(Блок № 2, самостійні складові та елементи)

*Пропоновано автором

Додаток Б

**Фактори впливу на сучасний ринок
іпотечного кредитування***



Джерело: Ukraine Mortgage Loan Finance № 1 Plc – RMBS [Electronic resource] // Ukraine Presale report. 2007. January. 21 p.

URL: <http://www.fitchratings.com>. (дата звернення: 13.11.2024).