

Ясинок М.М.,
доктор юридичних наук, професор,
академік Академії вищої школи України,
завідувач кафедри правосуддя
Сумського національного аграрного університету

УДК 349.4:336.6
DOI <https://doi.org/10.32845/2663-5666.2020.1.12>

ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ ПЕРЕДУМОВИ СТВОРЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ

Постановка проблеми. Відкриття реального ринку землі в Україні – це досить складене питання, яке обумовлене не лише організаційно-технічним, фінансовим характером, але є однією із найскладніших соціальних проблем, яку не можливо вирішити лише простим ухваленням законів, постанов чи розпоряджень. Ці питання потребують наявності перш за все сильного фінансового інституту, яким міг би бути Земельний банк України, через який здійснювалося б кредитування малих і середніх фермерських господарств, спрямованих не лише на купівлю землі, але й її обробіток та переробку сільгосппродукції із належним контролем за реальним і розумним підходом до освоєння кредитних ресурсів.

Тема створення Земельного банку України є настільки актуальною, що її можливо порівняти з революцією у сфері реальної реалізації ринку землі, що є одним із ключових питань з точки зору успішного проведення земельної реформи та економіко-правового розвитку України у сфері агропромислового бізнесу.

Це дослідження спрямоване не лише на розвиток доктринальних підходів у створенні спеціалізованих фінансових можливостей по забезпеченню реформи у сфері ринку землі з його купівлею і продажем земель сільськогосподарського призначення, але й спрямоване на прикладне моделювання функцій Земельного банку України, його модеративних можливостей у сфері покращення земельного законодавства, можливостей об'єднання університетської науки і сільгоспвиробництва та реального судового забезпечення щодо захисту своїх інвестицій.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Питання банку, який би регулював кредитні правовідносини у сфері агропромислового комплексу з точки зору його історії (дожовтневий період 1917 року) та радянський період, були предметом наукового дослідження Ю.О. Лупенко, О.В. Ходаківської (2016), С.В. Васильєва, В.О. Олексюк (2018). Розгляд питань щодо завдань Земельного банку України розкривався у наукових дослідженнях Т.В. Вороненко-Невідничої (2019).

Разом із тим питання правового та економічного підґрунтя як передумов створення Земельного банку України не були предметом наукових досліджень. Дотично до теми дослідження можна віднести роботу О.О. Мельник, який проводив дослідження особливостей іпотечного кредитування аграрного сектору економіки України на різних історичних

етапах її розвитку. При цьому автор звернув увагу на необхідність створення Державного земельного банку як іпотечної установи з правом купівлі і продажу земельних ділянок і правом передачі їх в оренду та інше користування («Земельний банк як провідна ланка аграрної реформи в Україні: історія та сучасність») [9, с. 221]. Така позиція автора є не зовсім виваженою, оскільки за своєю природою банк є фінансово-кредитною установою. Обтяження ж Державного земельного банку купівлею, продажем, орендою земельних ділянок призведе до створення земельно-банківської олігархії, що в умовах соціально орієнтованої земельної реформи за наявності приватного і суспільного інтересу є неприйнятним.

В.В. Анісімов у своїй роботі «Земельний банк України» [1, с. 82] досліджував умови історичного становлення та розвитку іпотечних земельних банків, які існували на території дореволюційної України (початок ХХ століття), проводячи порівняльно-правовий аналіз діяльності таких банків в умовах Російської та Австро-Угорської імперій, розкриваючи при цьому зміст земельної іпотеки та особливостей її функціонування в той період. При цьому автор сприймає ідею формування статутного капіталу Земельного банку України за рахунок грошових коштів, земельних ділянок із їх майновими правами щодо купівлі і продажу земель сільськогосподарського призначення. На думку автора, така позиція щодо формування статутного капіталу Земельного банку держави із внесенням до його статутного капіталу земельних ділянок по суті призведе до втрати функцій банку як кредитно-іпотечної установи, яка перетвориться не просто у вотчину великих землевласників, які будуть потребувати лише доступних для них довгострокових кредитних ресурсів, за які вони візьмуть в оренду землі цього ж банку, відтісняючи з фінансово-іпотечного ринку дрібні і середні фермерські господарства, а банк «потоне» в корупції. Державний банк як кредитна установа не може опускатися до рівня торгівельної установи. Статутний капітал Земельного банку України повинен формуватися на стадії його формування лише за рахунок державних коштів і лише потім за необхідності його можна акціонізувати.

О.О. Лемішко (2019) проводив порівняльне дослідження іпотечно-земельного кредитування, яке здійснюється банками Німеччини, Австрії, Нідерландів, США, аналізуючи при цьому різні моделі: однорівневої (європейської) та дворівневої

(американської) систем. Автор погоджується з тим, що для України найдоцільнішою системою іпотечного кредитування є однорівнева система кредитування, оскільки вона є більш прийнятною, обумовленою можливостями щодо пільгового кредитування із розумною заставою земель сільгосппризначення за наявності розгалуженої системи Земельного банку та створенням земельних бірж, що б дало можливість розділити механізм земельно-іпотечного кредитування та процес повернення кредитних ресурсів в оборот банку за рахунок продажу заставленої землі («Іпотечні механізми відтворення капіталу в аграрному секторі економіки: світовий досвід та Україна») [7, с. 74].

Аналогічне дослідження з провідною роллю держави та капіталізацією сільгосп підприємств за рахунок іпотечної системи кредитування провів О.Я. Стойко у своїй роботі «Іпотечне кредитування як засіб капіталізації аграрних підприємств» [10, с. 142]. Не заперечуючи того факту, що кредитування в аграрній сфері повинно характеризуватися «розгалуженою інфраструктурою» іпотечного ринку у вигляді різноманітних фінансово-кредитних установ», автор приєднується до думки дослідника про те, що центральне місце в цій системі має посідати універсальний Державний земельний (іпотечний) банк. При цьому статут Державного банку первинно повинен формуватися державою, і лише потім якась його частина може бути продана із залишенням за державою контрольного пакету акцій.

Заслужують на увагу і роботи Н.М. Левченко «Світова практика державного регулювання іпотеки земель сільськогосподарського призначення» (2010) [6, с. 275] та Ю.В. Жежеруна «Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні» (2017) [4, с. 41], які досліджували різні види іпотечного кредитування в Україні.

Метою статті є визначення економіко-правових передумов та фінансово-економічних завдань, які потрібно буде вирішувати Земельному банку України у сьогоденних реаліях реформування ринку землі в Україні.

Методологічною основою наукового дослідження є наукові праці вчених-економістів та юристів у сфері становлення і розвитку земельних банків на території України, земельне та банківське законодавство. Автором було використано загальнонаукові методи дослідження, одним із яких є метод системного аналізу, що дозволило розкрити цілісність об'єкта дослідження, яким є Земельний банк України, та змодельовати його основні статутно-фінансові можливості у сфері реалізації земельної реформи та її поглибленого розвитку в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. Система господарювання в Україні до 90-х років ХХ століття ґрунтувалася на тоталітарній державній монополії на всі засоби виробництва та землю як природну монополію. З проголошенням незалежності, демократії, свободи економічної діяльності, підприємництва Україна зробила крок у бік ринкової економіки, основу якої складає приватна влас-

ність. Створення ринкової економіки не можливе без створення незалежного ринку землі. Земля, набуваючи статусу товару, створює необмежені можливості щодо її купівлі, продажу, застави, спадкування, оренди чи дарування.

Саме земля, будучи найбільшим природним, економічним активом, одночасно є і національним багатством, тому й потребує ефективного управління нею, в першу чергу з боку держави. Україна у цьому плані нині проходить складні випробування. Уже в перші роки незалежності вона зіштовхнулася з тим, що Російська Федерація як правонаступник СРСРвилучила з банківської системи України всю грошу наявність. У банківській сфері настав період стагнації. Кредитне фінансування колгоспів, яке в радянський період кожного року здійснювалося державою, стало не можливим. Нормативна база, яка б регулювала економіку в умовах ринкових відносин, була відсутня. Система управління агробізнесом в умовах ринку не мала належного досвіду. Міждержавні, міжрегіональні зв'язки, зв'язки підприємств, які працювали за системою розподілу праці незалежних держав, було зруйновано. Відсутність національної валюти і введення купоно-карбованців призвело до високого рівня їх інфляції. Стрімко почала розвиватися бартерна економіка, яка фінансово знекровлювала ще існуючі на той час колгоспи. У сфері агробізнесу поступово закладалися основи до кримінального рейдерства.

Не дивлячись на цей негативний бік об'єктивного розвитку суспільних відносин у сфері сільгосп виробництва, Україна приступила до розпаювання земель сільськогосподарського призначення, які знаходилися в оперативному управлінні (володінні) і користуванні колгоспів, руйнуючи колгоспно-комуністичний устрій держави у сфері управління землею, намагаючись створити ринок землі. До 2000 року майже сім мільйонів селян отримали державні акти на землі сільськогосподарського призначення. Площі таких паїв коливалися в середньому від 2,5 га до 4,5 га орної землі на людину. Таким чином, у приватні руки було передано безоплатно приблизно 27,6 млн га земель сільськогосподарського призначення.

25 жовтня 2001 року в Україні було прийнято новий Земельний кодекс. Стаття 78 цього Кодексу закріпила поняття «права власності на землю», зазначаючи, що «право на землю – це право володіти, користуватись і розпоряджатись земельними ділянками». При цьому «власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину» (ст. 90 ЗК України).

Запроваджуючи по суті ринок землі, держава все ж збагнула, що вона не забезпечила нормативною базою правовідносини у сфері функціонування права власності на землю, оскільки самого факту розпаювання землі ще було замало. Потрібні механізми, які б не лише упорядкували ринок землі, а й розвивали його. З цих підстав у розділ Х «Перехідних положень» Земельного кодексу України було

внесено зміни, відповідно до яких із 2002 року введена тимчасова заборона (мораторій) на продаж земель сільськогосподарського призначення. І хоча такі обмеження повинні були діяти лише п'ять років, фактично ж мораторій на продаж землі Верховною Радою України продовжувався кожен рік. Такий мораторій існує до 1 січня 2020 року.

Оскільки Земельний кодекс України передбачає наявність іпотечного кредитування у сфері сільськогосподарського виробництва, то це положення сприяло прийняттю у 2003 році Законів України «Про іпотеку», «Про оцінку землі», «Про заставу», Цивільного, Господарського кодексів. Ці важливі законодавчі акти не могли вплинути на процес зняття мораторію та запровадження в Україні повноцінного ринку землі, оскільки в країні був відсутній економіко-фінансовий центр, який би став потужним драйвером у розвитку аграрного сектора економіки з урахуванням об'єктивних закономірностей і принципів ринкової економіки. Таким центром повинен був стати Земельний банк України. Розуміючи важливість цього питання, Кабінет Міністрів України ще 2 липня 2012 року своїм рішенням № 609 передбачив створення «Державного земельного банку» із стовідсотковим статутним капіталом, який належить державі. Сам же статутний капітал було передбачено у розмірі 120 млн грн. На жаль, до цього часу держава так і не створила такого банку, не дивлячись на те, що аграрний сектор економіки «генерує приблизно 32% ВВП», створюючи при цьому робочі місця [3, с. 32].

Створення Земельного банку України обумовлено не лише інвестиційними проектами у сферу реального сектору аграрної економіки на умовах середнього та довготривалого кредитування, а й створенням спеціалізованого економічного нагляду за належним використанням таких коштів. Така робота повинна бути наближеною до клієнтів банку, а тому Земельний банк України повинен мати свої представництва в регіонах у вигляді відділень. Загалом Земельний банк України повинен мати двіррівневу систему його функціонування.

Безумовним фактом є те, що кредитування аграрного сектору економіки є питанням складним, оскільки він характеризується певними формальними ризиками, які носять об'єктивний характер. У першу чергу такі ризики пов'язані із все частішими засухами, появою смерчів, землетрусів. Непередбачуваність природно-кліматичних факторів, а разом з ними і проблемний фінансовий стан більшості дрібних і середніх фермерських господарств із великим періодом обороту капіталу призводить до того, що нині спеціалізовані банки Ощадбанк, Приватбанк, Укргазбанк за наявності високої ставки рефінансування Національного банку України фактично не здійснюють кредитування дрібного і середнього сектору аграрного виробництва з одного боку, а з іншого такі виробники самі не звертаються до банків за отриманням кредитів, оскільки 23–25% за обслуговування кредитних позик є не вигідними для таких сільськогосподарських виробників.

Потрібен банк вузькоспеціалізованого спрямування, який здійснював би доступне іпотечне кредитування, де предметом іпотеки була б власність у вигляді землі. Таким чином Земельний банк України в умовах продовження земельної реформи міг би:

1) здійснювати іпотечне кредитування під заставу землі чи засобів виробництва та підприємств по переробці сільгосппродукції в межах, наприклад 60% вартісного загального балансу власності позичальника;

2) здійснювати контрольні функції за ефективним використанням кредитних ресурсів із можливістю безпосередньої перевірки капіталовкладень і попередньої оцінки можливостей щодо погашення кредиту за рахунок зернових і технічних культур;

3) здійснювати перевірку обліку господарської діяльності з наданням інформаційних послуг у сфері закупівельних цін і ринку засобів сільськогосподарського виробництва;

4) кредитування могло б здійснюватися шляхом відкриття спецрахунків;

5) у разі неповернення кредитних ресурсів міг би здійснювати продаж іпотечних земельних ділянок через земельні біржі;

6) здійснювати незалежну оцінку земельних ресурсів і засобів виробництва позичальника;

7) здійснювати мобілізацію повернутих грошових коштів, які надходять до банку;

8) провадити аналітичні дослідження у сфері ціноутворення на сільськогосподарську продукцію у попередньому, нинішньому та наступному маркетинговому році з доведенням такої інформації до відома позичальника;

9) банк повинен мати право здійснювати кредитування інвестиційних проектів у сфері створення спільного виробництва з переробки сільгосппродукції;

10) банк може виступити гарантом з боку держави по інвестиційних проектах у сфері аграрного сектору економіки щодо нерезидентів;

11) здійснює фінансове забезпечення щодо експортно-імпортних операцій суб'єктів, пов'язаних із аграрним бізнесом;

12) відслідковує кредитні історії позичальників;

13) проводить оцінку інвестиційної привабливості для банку в меліоративних, водопостачальних, підготовчих роботах;

14) банк повинен мати доступ до Земельного кадастру, електронних реєстрів власників нерухомого майна та реєстру обтяжень нерухомого майна, реєстру РАЦСів щодо померлих осіб;

15) розробка довготривалих програм кредитування;

16) Земельний банк із метою оперативного вирішення економічних питань міг би ініціювати подання до Кабінету Міністрів питань зміни земельного законодавства.

Безумовним фактом є те, що власники дрібних, середніх і навіть великих фермерських господарств мають побоювання того, що відкритий і всеосяжний ринок землі, який планується відкрити в Україні, при нестачі коштів призведе не лише до неможливості самим купити землю, а й до їх розорення

і поглинання орендованих ними земельних паїв великими аграрними холдингами або іноземними компаніями. Такі побоювання об'єктивно мають місце з урахуванням не подоланого корупційного складника у банківській системі, державних структурах, судах, правоохоронній системі. В цьому напрямі, а також у напрямі прозорості роботи нотаріусів на сьогодні зроблено дуже багато, але подолати недовіру до реформ, в тому числі і відкриття реального ринку землі, повністю не вдається. Причина – недосконалість законодавства. Так, відсутнє законодавство щодо створення земельно-товарної біржі, відсутній повний електронний земельний кадастр, відсутнє посилення відповідальності за рейдерство, не внесені зміни до Закону України «Про банки і банківську діяльність» щодо можливостей утворення Земельного банку України, відсутні зміни в Земельному кодексі України щодо порядку переходу землі, яка перебуває в заставі банку, до власності банку та порядку її передання на земельні торги до Земельно-товарної біржі. Потрібні зміни і в Закон України «Про оцінку землі» з наданням права щодо проведення такої оцінки спеціалістам банку, що усунуло б з одного боку недовіру банку до оцінки землі і позичальника, а з іншого такий підхід сприяв би оперативності такого процесу.

Натепер в Україні налічується «близько 38 тис. агроформувань ринкового типу» [2, с. 9]. Загальна сума виплат за оренду земельних паїв у 2016 році фактично становила 12.9 млн грн, що у розрахунку на 1 га складало 862 грн [8, с. 5]. Безумовним фактом є те, що політична боротьба навколо розвитку ринку землі, яка має місце в Україні, на думку спеціалістів Європейського банку реконструкції і розвитку зменшує ВВП України кожного року на 1%. З метою кардинальних ринкових змін у сфері агропромислового комплексу Кабінет Міністрів України вніс до Верховної Ради України законопроект «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», яким по суті було підтверджено той факт, що мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, який стікає 1 січні 2020 роке, продовжено не буде. Це є позитивним кроком на шляху до запровадження відкритого, економічно обґрунтованого ринку землі. Сьогодні під землями сільськогосподарського призначення перебуває 70% території України. Якщо такий масив сільськогосподарської землі виставити на ринок без ніяких щодо цього законодавчих обмежень, які можуть бути запроваджені на поступальний перехідний період, то такі дії можуть «обвалити» економіку будь-якої держави (Україна не є виключенням).

Відкриття повномасштабного ринку землі потребує розумного, вираженого підходу за наявності певних перехідних положень з обов'язковим визначенням обсягу продажів «у одні руки» з обмеженням максимальної кількості землі в юридичних осіб, обов'язковим створенням спеціалізованого фінансового інституту, яким може бути Земельний банк України. Кроки ж до збереження мораторію по суті посилять ще більшу залежність власників сільськогосподарських наділів від орендарів.

Так, за даними «Проекту Агроінвест» (дослідження USAID), 79% людей, які уклали договори оренди своїх земельних паїв, мають вік у 50 років і старше, а 43% таких орендарів є людьми, яким виповнилося 60 років і більше [5]. При цьому 6.9 млн селян, які отримали землю у власність і стали орендодавцями, більше 1 млн, на сьогодні із них вже померло 0.5 млн, чимало не мали спадкоємців [2, с. 11] (S. Vasil'ew, V. Oleksuk, 2018). Не виправдує себе і теза про те, що землю відразу скуплять великі земельні холдинги або іноземці. Місцеві опитування в різних областях України власників земельних паїв свідчать про те, що лише 5-7% селян хочуть продати свої земельні наділи. Таким чином в Україні відсутня реальна тенденція до повального розпродажу земель сільськогосподарського призначення. Разом із тим держава повинна врегульовувати законодавчо ставку орендної плати за землю, виходячи із її ринкової вартості. Такий підхід буде сприяти усуненню зловживань із боку орендарів земельних паїв, як це мало місце нещодавно.

Безумовним драйвером стабілізації ринку землі в Україні може стати Земельний банк. Саме Земельний банк є тим бар'єром, який може стати на заваді рейдерським захопленням сільськогосподарських підприємств, агрофірм, фермерських господарств тощо. З метою посилення ролі такого інституту його статутний капітал повинен складати 200–250 мільярдів гривень, що дало б можливість банку розробляти реальну програму кредитування та дотування за рахунок держбюджету. Це збільшило б виробництво необхідної кількості зернових (гречки, пшениці), технічних культур (цукрових буряків), оскільки бездотаційне виробництво сільгоспкультур за відсутності прав власності на землю призводить до ігнорування сівообороту. Тотальне «знищення» родючості земель сільгосппризначення за рахунок посіву лише соняшника, кукурудзи та сої, що на сьогодні складає до 60% усіх площ в Україні, у найближчі роки призведе до падіння виробництва з підстав виснаження сільськогосподарських угідь. Такий варварський підхід великих агрохолдингів до виробництва сільгосппродукції спрямований лише на отримання прибутку без збереження родючості землі. При цьому повальна хімізація землі призводить до погіршення якості продуктів харчування, що викликає захворюваність як дітей, так і дорослих.

Земельний банк за рахунок дотаційних програм підвищив би конкурентність сільгосппродукції на зовнішніх ринках, що суттєво б знизило ціни на сільськогосподарські продукти в Україні. При цьому, виходячи із загальнодержавних програм, він сприяв би вирощуванню екологічно чистої продукції. Саме Земельний банк міг би фінансувати стартапи у сфері сільськогоспвиробництва, сприяти впровадженню цифрових технологій, штучного інтелекту, що при скороченні «робочих рук» дало б відчутний економічний ефект. Все це потребує хорошого, продуманого, розумного підходу до формування структури банку, де одним із найважливіших управлінь повинно стати управління аналітичного

прогнозування та оцінки ризиків. Саме висновки аналітичного управління банку повинні бути підставою для кредитування. Такий підхід був би кроком до блокування корупційних складників, які можуть мати місце при кредитуванні. Таке управління в епоху четвертої технологічної революції повинно об'єднати навколо себе університетську науку, що б відкрило широкі можливості до впровадження інноваційних технологій у сферу сільськогосподарського сектору економіки. Таким чином Земельний банк України міг би стати тим турбодрайвером, який би дав можливість квантового стрибка всій економіці України. Саме Земельний банк міг би стати провідною основою до зростання соціальних програм на місцях, збільшив би обсяг податкових надходжень до різного рівня бюджетів. Отже, створення Земельного банку України є об'єктивною необхідністю, обумовленою економічним розвитком сільськогосподарського виробництва України.

Разом із тим така об'єктивність потребує чесного, оперативного та відкритого судового захисту інтересів кредитора з усуненням із правосуддя корупційного складника. З урахуванням цих обставин нагальною необхідністю є введення в цивільне, господарське судочинство прецедентного права. Саме наявність не лише прецедентної практики Європейського суду з прав людини, а й правових позицій Верховного Суду спрощувало б прийняття судом рішень у передбачуваному кредитором напрямі та сприяло б оперативному розгляду цивільно-правових і господарсько-правових спорів. У свою чергу потрібно зменшити строки процедури банкрутства із одного року до 6 місяців з можливістю санації боржників шляхом переуступки кредитного боргу та поглинання санатором боржника. Це було б ще одним реальним кроком до швидкого повернення кредитного боргу Земельному банку з пришвидшенням обороту земель сільгосппризначення.

Висновки. Земельний банк України – це самостійна державна фінансова установа, яка утворюється, реорганізується і ліквідується Кабінетом Міністрів України і спрямовується на кредитування реального сільськогосподарського сектору економіки, стартапів, інноваційних проєктів та штучного інтелекту у сфері сільськогосподарського виробництва та переробки сільгосппродукції.

Ясинюк М.М. ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ ПЕРЕДУМОВИ СТВОРЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ

Земельний банк України, будучи державним фінансовим інститутом, при запровадженні реального ринку землі стає по суті фінансовим модератором не лише у сфері кредитування, дотування фермерських господарств за рахунок державних програм, але і у здійсненні контролюючих функцій на всіх етапах кредитування та дотування сільськогосподарських виробників, сприяючи оперативній зміні земельного законодавства. Створення такого секторального банку є об'єктивною необхідністю і обумовлено виключно економічними та правовими реаліями, які склалися натеper в Україні.

Діяльність Земельного банку України за рахунок його кредитної політики повинна бути спрямована на соціально орієнтовану ринкову економіку у сфері сільгоспвиробництва, розумний баланс приватного і суспільного інтересу, оскільки саме баланс інтересів є оптимальним співвідношенням між самоорганізацією приватного виробництва та економічною його ефективністю.

Повномасштабна земельна реформа, яка проводиться в Україні, обумовлена глибокими суперечностями, які мають місце між великими агрохолдингами та дрібними й середніми фермерськими господарствами

Земельний банк України повинен стати провідною фінансово-кредитною установою з широкими іпотечними можливостями. При цьому він повинен мати всі правові гарантії щодо повернення своїх кредитних ресурсів, неповернення яких виникло як внаслідок ризиків природного характеру, так і різного роду форс-мажорних обставин чи банкрутства фермерських господарств або сільськогосподарських підприємств. Забезпечувати реалізацію предметів іпотеки повинна Земельно-товарна біржа.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Анісімов В.В. Земельні банки України. *Вісник Університету банківської справи*. 2015. № 1(22). С. 82–88.
2. Васильєв С.В., Олексюк В.О. Теоретичні засади ринку земель сільськогосподарського призначення. *Агросвіт*. 2018. № 9. С. 9–14.
3. Воронько-Невідничка Т.В. Особливості управління земельними ресурсами у контексті впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління*. 2019. № 18. С. 32–36.
4. Жежерун Ю.В. Сучасний стан ринку іпотечно-кредитування в Україні. *Економіка і менеджмент*. 2017. № 11. С. 41–43.
5. Земельна епопея у 25 років, або Як безпечно відкрити ринок землі? URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/137-zemelna-epopeya-u-25-rokiv-abo-yak-bezpechno-vidkriti-rinok-zemli> (дата звернення: 27.12.2019).
6. Левченко Н.М. Світова практика державного регулювання іпотеки земель сільськогосподарського призначення. *Теорія та практика державного управління*. 2010. № 3. С. 275–284.
7. Лемішко О.О. Іпотечні механізми відтворення капіталу в аграрному секторі економіки: світовий досвід України. *Економічний вісник Донбасу*. 2019. № 2(56). С. 74–78.
8. Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 12. С. 5–15.
9. Мельник О.О. Земельний банк як провідна ланка проведення аграрної реформи в Україні: історія та сучасність. *Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнічного університету (економічні науки)*. 2013. № 2(4). С. 221–230.
10. Стойко О.Я. Іпотечне кредитування як засіб капіталізації аграрних підприємств. *Бізнес Інформ*. 2019. № 3. С. 142–148.

з точки зору фінансових можливостей кожної зі сторін у сфері купівлі-продажу землі та розумності розмірів таких продажів у одні руки. Саме Земельний банк України може стати тим фінансовим інститутом, який урівноважив би можливості всіх гравців земельного ринку в Україні.

Ключові слова: Земельний банк України, кредитування, дотування, контроль, іпотека землі, аграрний сектор економіки, фермерські господарства.

Yasnok M.M. ECONOMIC AND LEGAL PREREQUISITES FOR CREATION OF THE LAND BANK OF UKRAINE

The Land Bank of Ukraine, being a state financial institute, in case of introduction of the real land market, becomes actually a financial moderator not only in the sphere of credit financing, subsidizing of farm enterprises at the expense of state programs, but also in execution of control functions at all stages of credit financing and subsidizing of agricultural producers, that contributes to the rapid change of the land legislation. Creation of such a sectoral bank is an objective necessity and is conditioned solely by the economic and legal realities that exist today in Ukraine.

The activities of the Land Bank of Ukraine as a result of its credit policy should be directed to the socially oriented market economy in the sphere of agricultural production, a reasonable balance of private and public interests, since it is the balance of interests that presents the optimal correlation between the self-organization of a private industry and its economic efficiency.

The today's comprehensive land reform that is being implemented in Ukraine is driven by deep contradictions between large agricultural holdings and small and medium-sized farm enterprises from the viewpoint of financial capacities of each party in the sphere of purchase and sale of land and the reasonableness of the volume of such sales per person. It is the Land Bank of Ukraine that can become the financial institution that would counterbalance the opportunities of all players of the land market in Ukraine.

Key words: Land Bank of Ukraine, credit financing, subsidizing, control, land mortgage, agricultural economy sector, farm enterprises.