

УДК 349.4: 336.6

DOI <https://doi.org/10.32845/2663-5666.2020.4.14>

## ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ ПЕРЕДУМОВИ СТВОРЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКУ В УКРАЇНІ

**Постановка проблеми.** Реформування ринку землі в Україні – це доволі складне питання, яке зумовлено не лише організаційно-технічним, фінансовим характером, але є однією з найскладніших соціальних проблем, яку неможливо 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 і на її обробіток та переробку сільгосппродукції з належним контролем за реальним і розумним підходом до освоєння кредитних ресурсів.

Тема створення Земельного банку України нині є надзвичайно актуальною, оскільки це є одним із ключових питань із точки зору успішного проведення земельної реформи на основі розумної та виваженої фінансово-кредитної політики, яку міг би запровадити земельний банк як спеціалізований кредитно-фінансовий інститут у сфері агропромислового виробництва.

Це дослідження спрямоване не лише на розвиток доктринальних підходів у створенні спеціалізованих фінансових можливостей із забезпечення реформи у сфері ринку землі з його орендними правовідносинами, купівлею і продажем земель сільськогосподарського призначення, але й 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 захисту прав та інтересів учасників земельних правовідносин.

**Аналіз останніх наукових досліджень та публікацій.** Питання Земельного банку, який би регулював кредитні правовідносини у сфері агропромислового комплексу з точки зору його історії (доджовтневий 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 розкривалися у своїх 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. Дотичною до нашого дослідження є лише робота О.О. Мельник, який проводив дослідження особливостей іпотечно-кредитування аграрного сектора 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 та 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, на нашу думку, є не зовсім виваженою, оскільки за своєю природою банк є фінансово-кредитною установою. Обтяження ж Державного земельного банку купівлею, продажем, орендою земельних ділянок шляхом неповернення іпотечних кредитів призведе до створення земельно-банківської олігархії, що в умовах соціально орієнтованої земельної реформи за наявності балансу приватного і суспільного інтересу є неприйнятним.

В.В. Анісімов у 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 з їхніми майновими правами щодо купівлі і продажу земель сільськогосподарського призначення. Нам здається, що 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. Державний банк як кредитна установа не може опуститись до рівня торгівельної організації. Статутний капітал Земельного банку України має формуватися лише за рахунок державних коштів і лише потім за наявної необхідності його можна акціонеризувати.

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

Для України найдоцільнішою системою іпотечно-кредитування є однорівнева система, оскільки вона є найбільш прийнятною, бо зумовлена можливостями щодо пільгового кредитування, із розумною заставою земель сільгосппризначення за наявності розгалуженої системи Земельного банку та створенням земельних бірж, що дало б змогу розділити механізм земельно-іпотечно-кредитування та процес повернення кредитних ресурсів шляхом оператив-

ного 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 сільгоспідприємств за рахунок іпотечної системи кредитування провів О.Я. Стойко у своїй роботі «Іпотечне кредитування як засіб капіталізації аграрних підприємств» [13, с. 142], не заперечуючи того факту, що кредитування в аграрній сфері має характеризуватись «розгалуженою інфраструктурою» іпотечного ринку у вигляді різноманітних фінансово-кредитних установ». Ми приєднуємося до думки автора, що центральне місце в цій системі має посідати універсальний Державний земельно-іпотечний банк. При цьому ми вважаємо, що статутний капітал такого банку має формуватися державою.

Заслуговують 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 сфері сьогоденних реалій реформування ринку землі.

Методологічною основою цього наукового дослідження є наукові праці вчених-економістів та юристів у сфері становлення і розвитку інвестиційно-іпотечного кредитування, земельного та банківського законодавства. Автором було використано загальнонаукові методи дослідження, одним з яких є метод системного аналізу, що дало змогу 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 в 1991 році незалежності Україна зробила крок у бік ринкової економіки, основу якої становить приватна власність.

Створення ринкової економіки неможливе 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 природно-економічним активом, одночасно є національним багатством і з цих підстав потребує ефективного свого управління. Уже в перші роки незалежності Україна зіштовхнулася з тим, що Російська Федерація як правонаступник СРСР вилучила 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 неможливим. Нормативна база, яка б регулювала економіку в умовах ринкових відносин, була відсутня. Міждержавні, міжрегіональні зв'язки підприємств, які працювали за системою розподілу праці, в незалежних державах було зруйновано. Відсутність національної валюти і введення купоно-карбованців привело до високого рівня їх інфляції. Стрімко почала розвиватись бартерна економіка, яка фінансово знекровлювала ще існуючі на той час колгоспи. У сфері агробізнесу поступово закладалися основи кримінального рейдерства.

Незважаючи на цей негативний бік об'єктивного розвитку економічних відносин у сфері сільгоспвиробництва, Україна 18 грудня 1990 року прийняла постанову «Про земельну реформу» [11], яка отримала Указ Президента «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» [12], фактично приступила до приватизації земель сільськогосподарського призначення, руйнуючи цим самим колгоспно-комуністичний устрій держави, намагаючись цим самим створити ринок землі. Уже до 2000 року майже сім мільйонів селян отримали державні акти на землі сільськогосподарського призначення. При цьому площі земельних паїв коливалися в середньому від 2,5 га до 4,5 га орної землі на людину. Таким чином, у приватні руки безоплатно було передано близько 27,6 млн га земель сільськогосподарського призначення [2, с. 12].

25 жовтня 2001 року в Україні було прийнято новий Земельний кодекс. Ст. 78 цього Кодексу закріпила поняття «права власності на землю», розуміючи під цим поняттям «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 не забезпечила цей ринок необхідними правовими механізмами, які б не лише упорядкували ринок землі, а й сприяли б його розвитку. Саме із цих підстав ринок землі став некерованим. Із метою напрацювання таких механізмів держава взяла тайм-аут і внесла в розділ Х «Перехідних положень» Земельного кодексу України положення про тимчасову заборону (мораторій) на продаж земель сільськогосподарського призначення. Такі обмеження мали діяти лише п'ять років. Разом із тим, держава так і не розробила ринкових механізмів з урегулювання ринку землі, і з цих підстав Верховна Рада України продовжила мораторій на продаж землі. Останній мораторій закінчився 1 січня 2020 року.

Оскільки Земельний кодекс України 2001 р. передбачав наявність іпотечного кредитування у сфері сільськогосподарського виробництва, це положення сприяло прийняттю у 2003 році законів України «Про іпотеку», «Про оцінку землі», «Про заставу», Цивільного, Господарського кодексів. Але ці важливі законодавчі акти не могли вплинути на процес зняття мораторію та запровадження в Україні повноцінного ринку землі. Мораторій гальмував

і створення єдиного інвестиційно-іпотечного центру, який би став потужним драйвером у розвитку аграрного сектора економіки. Не розвивались й інші фінансові інститути: кредитні союзи, кредитно-кооперативні банки тощо. Разом із тим таким центром мав би 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, незважаючи на те, що аграрний сектор економіки «генерує приблизно 32% ВВП», створюючи при цьому робочі місця [3, с. 32].

Створення Земельного банку України зумовлено не лише інвестиційними проектами у сферу реального сектора аграрної економіки на умовах середнього та довготривалого кредитування, а й створенням спеціалізованого економічного нагляду за належним використанням таких коштів. Така робота мала бути наближеною до клієнтів банку, а тому Земельний банк України повинен мати свої представництва в регіонах у вигляді своїх відділень. Таким чином, Земельний банк України повинен мати розгалужену систему відділень.

Безумовним фактом є те, що кредитування аграрного сектора економіки є питанням складним, оскільки він характеризується певними ризиками, які мають як суб'єктивний, так і об'єктивний характер. У першу чергу такі ризики пов'язані із почастішанням посух, смерчів, землетрусів. Непередбачуваність природно-кліматичних факторів, а разом із ними і проблемний фінансовий стан більшості дрібних і середніх фермерських господарств, із великим періодом обороту капіталу приводить до того, що нині спеціалізовані банки, такі як Ощадбанк, Приватбанк, Укргазбанк, за наявності високої ставки рефінансування Національного банку України, фактично не здійснюють кредитування дрібних і середніх фермерських господарств. Своєю чергою аграрії самі не звертаються до банків за отриманням кредитів, оскільки 23–25% за обслуговування кредитних позик є не вигідними для таких сільськогосподарських виробників. Запроваджена Постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. № 28 «Про затвердження Порядку надання фінансової державної підтримки суб'єктам мікропідприємництва та малого підприємництва» Програма кредитування сільськогосподарських виробників 5–9% річних [10] потребує своєї застави на 1,5 млн грн, що для малих і середніх фермерських господарств є нереальним за відсутності в них розміру таких застав.

Нині потрібен банк вузькоспеціалізованого спрямування, який би здійснював доступне іпотечне кредитування, де предметом іпотеки могли б бути не лише земля, а і урожай чи якість обладнання, або це була б гарантія з боку держави.

Таким чином, Земельний банк України в умовах продовження земельної реформи міг би:

а) здійснювати іпотечне кредитування під заставу землі чи засобів виробництва в межах, наприклад, 60% вартісного загального балансу власності позичальника;

б) здійснювати контрольні функції за ефективним та цільовим використанням кредитних ресурсів із можливістю безпосередньої перевірки своїх капіталовкладень;

в) здійснювати перевірку господарської діяльності з наданням інформаційних послуг у сфері закупівельних цін та ринку засобів сільськогосподарського виробництва, мінеральних добрив та хімічного захисту врожаю;

г) кредитування могло б здійснюватись шляхом відкриття спецрахунків, через які і здійснювалося таке кредитування;

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

д) самостійно здійснювати незалежну оцінку земельних ресурсів та засобів виробництва позичальника;

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

є) здійснювати кредитування інвестиційних проектів у сферу створення спільного виробництва з переробки сільгосппродукції;

ж) банк міг би виступити гарантом інвестиційних проектів у сфері аграрного сектора економіки за участі нерезидентів;

з) міг би здійснювати фінансове забезпечення щодо експортно-імпортних операцій суб'єктів, пов'язаних з аграрним бізнесом;

и) має відслідковувати кредитні історії позичальників, проводити оцінку інвестиційної привабливості у сфері меліоративних, водопостачальних, готувальних робіт. У зв'язку з цим банк повинен мати доступ до Земельного кадастру, електронних реєстрів власників нерухомого майна та реєстру обтяжень нерухомого майна, реєстру РАЦСів щодо померлих осіб;

і) здійснювати розробку довготривалих програм кредитування. У зв'язку з цим Земельний банк міг би ініціювати подання до Кабінету Міністрів із метою зміни, уточнення чи доповнення земельного законодавства.

Безумовним фактом є те, що власники дрібних, середніх та навіть великих фермерських господарств мають побоювання, що відкритий і всеосяжний ринок землі, який відкривається в Україні з 1 червня 2021 року, у разі нестачі коштів приведе не лише до неможливості самим купити землю, а і до їх розорення і поглинання орендованих ними земельних паїв великими аграрними холдингами або іноземними компаніями. Такі побоювання об'єктивно мають місце з урахуванням неподоланої корупційної складової частини в банківській системі, державних структурах, судах, правоохоронній

системі. Необхідна прозорість роботи нотаріусів. Безумовно, в цьому напрямі зроблено дуже багато, але подолати недовіру до реформ, у тому числі і відкритого реального ринку землі повною мірою не вдається. Причина тут у недосконалому законодавстві. Так, нині 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. Потрібно внести зміни й до Закону України «Про оцінку землі» щодо надання права проведення такої оцінки спеціалістам банку, що усунуло би недовіру банку до процесу оцінки землі та недовіру самого позичальника до такої оцінки.

Нині в Україні налічується «близько 38 тис. агроформувань ринкового типу» [2, с. 9]. Загальна сума виплат за оренду земельних паїв у 2016 році фактично становила 12 900 000 грн, що у розрахунку на 1 га становило 862 грн [8, с. 5].

Безумовним фактом є те, що політична боротьба навколо реформування 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 спливає 1 січня 2020 року, продовжено не буде. Це є позитивним кроком на шляху до запровадження відкритого економічно обґрунтованого ринку землі. Нині під землями сільськогосподарського призначення перебуває 70% території України. Якщо такий масив сільськогосподарської землі водночас виставити на ринок без жодних щодо цього механізмів його регулювання, то такі дії можуть «обвалити» економіку будь-якої держави, і Україна в цьому числі не є винятком. Потрібна дорожня карта таких механізмів, зумовлена жорстким законодавством, при намаганні розбалансувати ринок землі, і в першу чергу потрібно чітко визначитись з об'ємом продажу землі «в одні руки» з обмеженням максимальної кількості землі в юридичних осіб, з обов'язковим створенням Земельного банку України. В іншому разі нам знову потрібно буде звертатись до мораторію. Мораторій же посилить ще більшу залежність власників сільськогосподарських наділів від орендарів, оскільки, 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 – люди, яким виповнилося 60 років і більше [5]. При цьому 6,9 млн селян, які отримали землю у власність, стали в своїй

основі орендодавцями, більше 1 млн грн нині вже померло, з них 0,5 млн не мали спадкоємців [2, с. 11] (S. Vasil'ew, V. Oleksuk, 2018). Це означає, що орендарі після їх смерті не платять нікому, ні державі, ні орендодавцям, по суті «присвоївши» такі паї. Не виправдовує і теза, 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 має урегулювати законодавчо ставку орендної плати за землю, з огляду на її ринкову вартість. 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 із метою збереження своїх інвестицій стане тим бар'єром, який може стати на заваді рейдерських захоплень малих і середніх сільськогосподарських підприємств, агрофірм, фермерських господарств тощо. З метою посилення ролі такого інституту його статутний капітал має становити 150–200 млрд грн, що дало б змогу банку розробляти реальну довгострокову програму кредитування та дотування сільгоспвиробників. Це збільшило б виробництво зернових (гречки, пшениці), технічних культур – цукрових буряків, оскільки нині бездотаційне виробництво сільгоспкультур за відсутності прав власності на землю призводить до ігнорування сівобороти. Тотальне «знищення» родючості земель сільгосппризначення за рахунок посіву лише соняшника, кукурудзи та сої, що нині становить до 60% всіх площ в Україні в 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 шляхом дотаційних програм підвищив би конкурентність сільгосппродукції на зовнішніх ринках, що суттєво б знизило ціни на сільськогосподарські продукти і всередині України. При цьому з огляду на загальнодержавні програми це сприяло б вирощуванню екологічно чистої продукції. Саме Земельний банк міг би фінансувати стартапи у сфері сільгоспвиробництва, сприяти впровадженню цифрових технологій, штучного інтелекту, що в разі скорочення «робочих рук» дало б відчутний економічний ефект. Усе це потребує хорошого, продуманого, розумного підходу до формування самої структури банку, де одним із найважливіших управлінь має стати управління аналітичного прогнозування та оцінки ризиків. Саме висновки такого управління мають бути підставою для довгострокового кредитування. Такий підхід був би кроком до блокування корупційних складників, які можуть мати місце при кредитуванні.

Таке управління в епоху четвертої технологічної революції могло б об'єднати навколо себе університетську науку, що б відкрило широкі можливості до впровадження інноваційних технологій у сферу сільськогосподарського сектора економіки. Таким чином, Земельний банк України міг би стати тим турбодрайвером, який би дав змогу квантового стрибка всій економіці України. Це б потягло за собою зростання соціальних програм на місцях, зростання доходності сільгосп підприємств та зростання податкових надходжень до різних рівнів бюджету. Разом із тим це потребує чесного, оперативного та відкритого судового захисту інтересів як позичальника, так і кредитора. З урахуванням цих обставин нагальною необхідністю є введення в Україні прецедентного права, щоб судова практика не залежала від зміни політичних еліт. З одного боку, це б спрощувало б судовий розгляд справ, а з іншого – сприяло б оперативному їх розгляду.

**Висновки.** Земельний банк України – це самостійна державна фінансова установа, яка утворюється, реорганізується і ліквідується Кабінетом Міністрів України і спрямована на кредитування та дотування реального сільськогосподарського сектора економіки, стартапів, інноваційних проєктів та штучного інтелекту у сфері сільськогосподарського виробництва та переробки сільгосп продукції.

Земельний банк України має стати провідною фінансово-кредитною установою з широкими іпотечними можливостями. При цьому він повинен мати всі правові гарантії щодо повернення своїх інвестицій. Інвестиційно-кредитні програми Земельного банку, безумовно, будуть сприяти стрімкому розвитку малих і середніх фермерських господарств, посилюючи їх конкурентоспроможність на продовольчому ринку як нашої держави, так і за її межами.

#### 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.

#### Ясинюк Д.М. ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ ПЕРЕДУМОВИ СТВОРЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКУ В УКРАЇНІ

Земельний банк України, являючи собою державний фінансовий інститут, під час запровадження 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 при цьому оперативній зміні земельного законодавства. Створення такого секторального банку є об'єктивною необхідністю і зумовлене виключно економічними та правовими реаліями, які склалися нині в Україні.

Діяльність Земельного банку України за рахунок його кредитної політики має 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.

Нинішня повномасштабна земельна реформа, яка проводиться в Україні, зумовлена глибокими суперечностями між великими агрохолдингами та дрібними і середніми фермерськими господарствами з точки зору фінансових можливостей кожної із сторін у сфері купівлі-продажу землі та розумності розмірів таких продажів в одні руки. Саме Земельний банк України може стати тим фінансовим інститутом, який урівноважив би можливості всіх гравців земельного ринку в Україні.

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-го 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 до 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. Про затвердження Порядку надання фінансової державної підтримки суб'єктам мікропідприємництва та малого підприємництва : Постанова Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. № 28. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/319-2020-%D0%BF#Text>

11. Про земельну реформу : Постанова Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 р. № 563-ХІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text>

12. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям : Указ Президента України від 8 серпня 1995 р. № 720/95. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/720/95#Text>.

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

Земельний банк має розробляти програми дотування різних напрямів господарської діяльності фермерських господарств та доводити в цій частині наявності програм до фермерів, сприяючи через Кабінет Міністрів України зміні, уточненню та доповненню земельного законодавства.

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

#### **Yasynok D.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.

The creation of the Land Bank of Ukraine as a powerful investment and credit institution will contribute to the strong development of small and medium-sized farms not only in the field of grain production, but also in the meat and dairy and processing industries. Land market reform requires a financial moderator who would not only lend to agricultural production at 5-7%, but also provide a number of services in the field of credit management, document management, sales, purchase of fuels and lubricants, fertilizers, anti-pollution agents, pests, etc. It is the land bank that should promote the emergence of new banking products: land mortgages, harvests, state guarantees and the bank itself. At the same time, the bank should have the right to constant monitoring control over the operational and targeted use of credit resources.

The Land Bank should develop programs for subsidizing various areas of economic activity of farms and prove in this part the availability of programs to farmers, facilitating through the Cabinet of Ministers of Ukraine changes, clarifications and additions to land legislation.

Given the lifting of the moratorium on the sale of land, the state must very quickly launch a mechanism to reform the land on the basis of its purchase and sale, lease with the purchase of short-term and long-term lease with a credit inventory.

It is vital to create a regime for wide access to credit resources for small and medium-sized farms, as some international or domestic credit programs do not address the issue of broad development of small and medium-sized farms. The agricultural producer needs various credits, and not from the program but on the basis of constant stability, which can be brought only by the Land Banks of Ukraine, as a specialized financial institution.

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