

розрахунків; зумовленість правильного визначення пріоритетів; збалансованість; поєднання різних видів планування (перспективного і поточного, галузевого і територіального); реалістичність, адаптація, гнучкість, рівність, самостійність.

Методи фінансового планування – це способи, прийоми, за допомогою яких забезпечується розробка й обґрунтування планів. Показники прогнозів і планів є формою кількісного виразу прийнятих прогнозних і планових рішень. Основні методи фінансового планування: нормативний метод, балансовий метод, економіко-математичний метод; програмно-цільовий метод, метод обробки просторових, часових і просторово-часових сукупностей; метод синтезу й аналізу.

Література.

1. *Басовский Л. Е.* Прогнозирование и планирование в условиях рынка / Л. Е. Басовский. – М. : ИНФРА. – М., 2009.
2. *Беленький П.* Методологічні підходи і мето-дика аналізу інфраструктури ринку праці в контексті мар-кетингових концепцій / П. Беленький, В. Люткевич // Регіональна економіка. – 2003. – № 2. – С. 195–203.
3. *Гесць В.* Економічні реформи в Україні: моделі, реалії та уроки / В. Гесць // Банківська справа. – 2006. – № 4. – С. 26–34.
4. *Деловое планирование (Методы. Организация. Современная практика)* / под ред. В. М. Попова. – М. : Финансы и статистика, 2007.
5. *Шевчук В. О.* Вплив бюджету на макроекономічні показники / В. Шевчук, Р. І. Копич // Фінанси України. – 2010. – № 3. – С. 3.

Надійшла до редколегії 12.06.2012 р.

УДК 351:338

В. М. КОВАЛЕНКО

ПРІОРИТЕТИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Визначено основні пріоритети державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення з метою вирішення завдань управління розвитком земельних відносин в Україні.

Ключові слова: ринок земель сільськогосподарського призначення; державне регулювання ринку земель; земельний обіг; орендні відносини; ринок прав оренди.

The paper outlines the main priorities of state regulation of agricultural land to meet the challenges of development of land relations in Ukraine.

Key words: market of agricultural land, state regulation of land, land treatment; lease relations, market lease rights.

У межах реалізації національної Програми економічних реформ на 2010 – 2014 рр. “Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава” у 2011 р. в аграрному секторі здійснено низку реформаційних кроків, орієнтованих на створення системних умов для впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Успіх подальшого здійснення аграрних реформ в Україні значною мірою залежатиме від об’єднання зусиль держави, регіональної влади та місцевого самоврядування, аграрного бізнесу і сільського населення для активізації підприємницької та інноваційної діяльності [5].

Сьогодні в Україні реально функціонує лише ринок земельних ділянок, що перебувають у приватній власності громадян. Не одержало розвитку іпотечне кредитування під заставу земельних ділянок у зв’язку з економічною кризою, що обумовила вкрай низьку ліквідність землі. У зв’язку із цим цілком очевидно, що рин-ок земель сільськогосподарського призначення може одержати розвиток тільки при виході країни з економічної кризи й тільки за умови розширення площі земель, що перебувають у приватній власності юридичних осіб, і використовуються ними для товарного виробництва, а також широкого продажу юридичним особам права оренди земельних ділянок.

Особливості формування і напрями розвитку механізмів державного регулювання земельних відносин в умовах ринкової економіки досліджували І. Бистряков, Ю. Білик, Д. Гнаткович, О. Гуторов, А. Даниленко, Б. Данилишин, О. Дацій, Д. Добряк, С. Дорогунцов, О. Євграфов, П. Казьмір, М. Корецький, М. Латинін та ін.

Незважаючи на глибоку теоретичну й методологічну розробку цих питань, деякі аспекти, зокрема, що стосується державного регулювання рин-ку земель сільськогосподарського призначення, залишаються ще недостатньо завершеними й вимагають подальшого вивчення.

Метою статті є визначення основних пріоритетів державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення для вирішення завдань управління розвитком земельних відносин в Україні.

Відносини, що виникають у процесі використання земель сільськогосподарського призначення, потребують цілеспрямованого управління, виходячи із соціально-економічного та екологічного їх значення та у зв’язку з розвитком форм господарювання та власності. Проблема управління земельними ресурсами набуває особливої актуальності в контексті завдань запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні. Ведення в дію з 1.01.2012 р. Закону України “Про державний земельний кадастр”, прийняття Верховною Радою України першочергових законів “Про ринок земель” та “Про державний земельний (іпотечний) банк” створять передумови для зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення [6].

Під час визначення основних пріоритетів державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, ми виходили з того, що земельний ринок не самоціль, а один з багатьох засобів підвищення ефективності використання

земель у сільському господарстві і їхньої охорони. У зв'язку із цим, основне завдання обігу сільськогосподарських земель полягає в тому, щоб їхній рух був економічно виправданим, тобто щоб земельна ділянка переходила до господарюючого суб'єкта, здатного забезпечити його ефективне використання.

Виходячи з особливої ролі земель сільськогосподарського призначення в життєдіяльності суспільства, вважаємо, що їхній обіг повинен бути зорієнтований на збереження цільового призначення й дозволеного використання земель, оптимізацію аграрної структури й концентрацію сільськогосподарського землеволодіння в доцільних розмірах.

Земельний обіг є одним з елементів економічних відносин, що виникають між суб'єктами, суб'єктами й державою в процесі операцій із земельними ділянками щодо їхнього відчуження або зміни форми власності й характеру користування, і тому вимагає чіткого й діючого контролю з боку держави, гнучких й ефективних заходів і методів адміністративно-правового й економічного регулювання, що забезпечують цілеспрямований вплив на ринковий простір, його кон'юнктуру й цінові параметри.

Аналіз можливих регіональних моделей земельного ринку дозволив сформулювати основні принципи й умови обігу земель сільськогосподарського призначення і його державного регулювання:

- визнання особливої соціальної функції земельної власності на землі сільськогосподарського призначення;
- максимальне обмеження обігу цієї категорії земель сферою сільськогосподарського виробництва;
- дозвільний порядок здійснення угод із земельними ділянками, за винятком земель, що надані для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, сінокоосу й випасу худоби, обіг яких відбувається відповідно до цивільного й земельного законодавства;
- диференціація правового регулювання земель – не предметів обігу, що мають обмежену обігоздатність, і земель, що перебувають у вільному обігу;
- вилучення з обігу земель, які необхідні для виконання соціальних функцій, забезпечення потреб суспільства, розвитку національної економіки і є об'єктом державної власності або певних юридичних осіб;
- заборона на відчуження (продаж) земельних ділянок всіма способами й зміна їхнього цільового призначення на фіксований строк з моменту їхнього придбання;
- обмеження за угодами із земельними ділянками, наданими зі складу державних земель на безоплатній основі;
- регламентація на регіональному рівні розмірів земельних ділянок, у яких вони можуть придбаватись у власність, і порядку зміни їхнього цільового призначення;
- обмеження на відчуження земельних ділянок, сформованих у ході землевпорядних заходів, у тому числі фінансованих або субсидованих державою

заходів щодо реалізації політики капіталізації сільського господарства й концентрації землеволодіння з метою поліпшення аграрної структури й створення економічно стійких й ефективних господарств;

– заборона на відчуження земельних ділянок у випадку перевищення його покупної (продажної) ціни над реальною ринковою вартістю;

– примусовий порядок продажу з публічних торгів земельних ділянок у випадку їхнього неефективного використання або перевищення встановлених граничних розмірів власності;

– прогресивний земельний податок на площу, що перебуває у власності понад установлені межі до її відчуження в установленому порядку;

– підвищені ставки оподаткування при нераціональному використанні земельних ділянок;

– тверда регламентація порядку відчуження для несільськогосподарських цілей особливо цінних у сільськогосподарському відношенні земель і введення економічно значимої плати за зміну їхнього цільового призначення;

– заборона дроблення земельної ділянки шляхом введення інституту права єдиноспадкування й установлення мінімальної площі, при якій подальший розділ земельної ділянки в процесі продажу, спадкування, дарування й інших операцій щодо відчуження, зміні прав або форми власності й характеру користування не допускається;

– заборона на реалізацію земель сільськогосподарського призначення для інших цілей при зверненні стягнення на закладену земельну ділянку;

– безкоштовне або пільгове, з поетапною виплатою або диференціацією рівня відсотків, придбання земельних ділянок зі складу державних земель у регіонах, де є труднощі з їхнім розподілом;

– кваліфікаційні вимоги до покупців.

Розподільний порядок здійснення угод повинен бути спрямований на запобігання зосередження земельних масивів понад установлені межі в окремих сільськогосподарських підприємствах й індивідуальних підприємців, несанкціонованої зміни цільового призначення земель, придбання земельних ділянок у спекулятивних цілях, значного перевищення покупної (продажної) ціни над реальною ринковою вартістю земельної ділянки, порушення аграрної структури, дроблення земельних ділянок при переході права власності, зниження економічної самостійності господарюючих суб'єктів.

Перехід до повноцінного ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в силу політичних, економічних, соціальних й інших об'єктивних і суб'єктивних причин потребує певного часу. На перехідному етапі його формування треба виконати значну підготовчу роботу зі створення умов для його нормального функціонування.

Виходячи з викладеного, можна виділити такі першочергові умови, які необхідно виконати на перехідному етапі до формування земельного ринку.

По-перше, створити надійне правове забезпечення функціонування земельного ринку в частині закріплення основ ринкового й позаринкового обігу земель, особливостей обігу земель сільськогосподарського призначення, його регулювання й контролю за ним. Правове регулювання земельного ринку повинне забезпечити:

- максимально можливий правовий захист прав сумлінного власника й реальні гарантії державою зареєстрованих прав;
- реальну відповідальність установ юстиції щодо реєстрації прав за істинність записів в Єдиному реєстрі прав на земельні ділянки й іншу нерухомість, повноту, своєчасність і сумлінність представлення інформації, тощо;
- публічну відкритість відомостей про кадастровий облік, зареєстровані права, правопрїтязаня і ціни угод щодо конкретних об'єктів, що забезпечить прозорість ринку й дозволить професійним учасникам ринку на підставі цих відомостей надавати якісні послуги щодо оформлення угод із земельними ділянками;
- гарантії відшкодування шкоди, заподіяного власнику внаслідок помилок при реєстрації;
- систему добровільного страхування громадян від ризиків при операціях із земельними ділянками й професійної відповідальності учасників земельного ринку.

Землевпорядники, незалежні оцінювачі, ріелтори, страховики, нотаріуси й інші агенти ринку, взявши на себе весь процес підготовки документації для державного обліку й реєстрації за замовленнями фізичних й юридичних осіб, тим самим звільнять адміністративні органи від невластивих їм комерційних функцій. При цьому професійні оператори ринку будуть нести майнову відповідальність за нанесений збиток споживачеві.

Необхідна також підготовка й прийняття Закону України “Про доповнення існуючої судової системи Земельними судами при органах місцевого самоврядування”. У міру розвитку операцій із земельними ділянками, потреби громадян й юридичних осіб у доволі конфліктних ситуаціях із приводу угод й їхнього використання будуть зростати. Діюча ж система ці потреби забезпечити не може.

По-друге, провести повну й масштабну інвентаризацію земель, землевласників і землекористувачів. При цьому визначити найцінніші в господарському відношенні земельні угіддя, які повинні перебувати в зоні особливої уваги держави, та їхній стан і використання. Назріла й інвентаризація земельних ділянок, які надані в 1999-2000 рр. працівникам й іншим категоріям громадян у ході реорганізації сільськогосподарських підприємств. Цілком очевидний факт, що обіг цих земель існує, але його фіксація у правовстановлюючих документах залишає бажати кращого. Сьогодні багато власників земельних ділянок, особливо в приміських зонах, уже не мають ту площу, що була їм визначена спочатку.

Нерідко сільськогосподарські підприємства, прагнучи покращити своє фінансове становище, а також через інші причини, відчужували земельні ділянки

із загального фонду, але переоформлення документів, що засвідчують право власності на земельні частки, не здійснювали. Необхідно відокремити землі, що перебувають у державній власності й використовуються сільськогосподарськими підприємствами на різних правах. До них відносяться й незатребувані земельні ділянки. Можна з великою мірою вірогідності стверджувати, що доти, поки земельні ділянки не будуть точно визначені в натурі й належним чином зареєстровані, вступити в правовідносини із приводу їхньої купівлі-продажу більшість власників просто не зможуть. Сумнівність прав породжує безліч негативних аспектів як при проведенні операцій із земельними ділянками, так і після вступу в права власника.

По-третє, провести зонування земель щодо їх функціонального й цільового призначення. Таке зонування або планування використання територій у всіх країнах є обов'язковим елементом управління комунальними землями й планування розвитку територій. Як правило, воно має статус нормативно-правового акту органу місцевого самоврядування й спрямовано на забезпечення балансу приватних і суспільних інтересів. Тому рішення про зміну цільового призначення будь-якої категорії земель приймається тільки після внесення в нього у встановленому порядку відповідних змін. Таке положення дозволяє не тільки захистити цінні в господарському відношенні землі, але й деякою мірою запобігти можливості спекулятивних угод із земельними ділянками.

По-четверте, провести кадастрову оцінку земель і сформувати електронну базу даних про землекористувачів, сервітути й обтяження земельних ділянок, їхнього якісного стану й вартості. Це дозволить забезпечити контроль за використанням і рухом земельних ділянок і буде сприяти впорядкуванню кон'юнктури на земельному ринку.

По-п'яте, приступити до нагромадження довгострокової інформаційної бази даних й оперативно-статистичної інформації про операції із земельними ділянками, кон'юнктуру ринку й ринкової ціни землі. Для цивілізованого ринку необхідно забезпечити його прозорість і широку гласність.

По-шосте, ввести в правове поле угоди купівлі-продажу й інші, здійснені в "тіньовому" порядку з порушенням чинного законодавства.

По-сьоме, розробити й налагодити механізм руху земельних ділянок і компенсації за них.

По-восьме, внести в чинне законодавство зміни, що стосуються зниження податків на доходи від операцій із земельними ділянками й витрат при оформленні угод (мит, нотаріальних зборів, плати за проведення землевпорядних робіт, кадастровий облік, реєстрацію прав й угод із земельними ділянками тощо), тому що високі податки й збори змушують учасників ринку прибігати до приховання реальної ціни. Зниження продавцями й покупцями реальної ціни земельної ділянки з метою уникнення від більших зборів і податків може бути локалізоване при закріпленні положення, при якому заявлена ціна буде базовою при здійсненні наступних угод й операцій з даною земельною ділянкою щодо його відчуження-продажу, заставі, внесенні у статутні фонди організацій і підприємств.

При введенні заходів щодо зниження податків на доходи від операцій із земельними ділянками може бути цікавим досвід Швеції, де податки з доходу від продажу земельної ділянки стягуються із суми, що перевищує оцінену вартість ділянки або ціни, за якою він був придбаний, тобто застосовується той же принцип базової ціни.

Мірою, що обмежує несанкціоновану скупку земель і можливості спекуляції ними, може послужити введення прогресивного податку із суми, отриманої при перевищенні ціни продажу понад установлений базисний рівень. У цьому випадку базова ціна буде носити антимонопольний характер, не перешкоджаючи при цьому функціонуванню ринку.

По-дев'яте, для забезпечення нормального функціонування й регулювання земельного ринку необхідно приступити до створення його правової й організаційної інфраструктури, що включає державні й комерційні організації (можливо змішаної форми власності), консалтингові організації з оцінки земель, оформленню угод й операцій із земельними ділянками, земельний нотаріат, земельний суд, земельний банк, інститут операторів на ринку (ріелторські, маклерські тощо організації), інститут незалежних оцінювачів, страховиків тощо.

По-десяте, реалізувати комплекс заходів і методів щодо адміністративного й економічного регулювання земельного ринку. При цьому переважаючими повинні стати економічні методи. Регулювання ринку повинне бути спрямоване на формування раціональної структури сільськогосподарського землеволодіння й землекористування, створення класу земельних власників із середовища ефективно господарюючих сільськогосподарських товаровиробників, а не посередників і спекулянтів.

Серед адміністративно-правових заходів можуть бути такі:

- уведення обмежень на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення на певний строк з моменту їхнього придбання;
- установлення граничних розмірів, у яких можуть здобуватися земельні ділянки у власність;
- обмеження на продаж земель, наданих на безоплатній основі з державних фондів;
- установлення більше жорстких правил при укладанні угод із земельними ділянками;
- посилення державного контролю за законністю вчинених угод як в інтересах суспільства, так й в інтересах самих учасників угоди;
- установлення певних обмежень (обтяжень) прав користування землею тощо.

Економічні методи регулювання можуть включати: установлення прогресивного земельного податку на площу, що перебуває у власності понад установлені розміри; підвищений податок на частину виторгу, що одержується при перевищенні ціни продажу понад установлену базову ціну; уведення плати за зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення;

коректування ринкової кон'юнктури й цінових параметрів на ринку, тобто заходи, що блокують або ажіотажний попит на земельні ділянки, або їхню надлишкову пропозицію, що особливо актуально для урбанізованих регіонів.

По-одинадцяте – широкий і пріоритетний розвиток орендних відносин і ринку прав оренди. Аргументом на користь розвитку орендних відносин є те, що в доступній для огляду перспективі ситуація на ринку земель сільськогосподарського призначення в силу економічних умов навряд чи зміниться. Причинами цьому є нестабільність фінансового становища сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств, які властиво й повинні бути основними і єдиними суб'єктами ринку сільськогосподарських земель. Оживитися цей сектор зможе тільки тоді, коли в цієї категорії сільськогосподарських товаровиробників з'являться реальні нагромадження й підсилиться інвестиційна активність. Разом з тим, аналізуючи процеси, що відбуваються на земельному ринку країни можна помітити, що оренда земель стає усе більш кращою й соціально прийнятною формою користування землею. Підтвердженням цьому є поступальний розвиток орендних відносин як на місцевому рівні, так і поступовим поширенням оренди земельних ділянок [1; 2; 4; 7].

Таким чином, оренда стає усе більше кращою й соціально прийнятною формою сучасного земельного ринку, що відповідає й світовій тенденції, тому що це дозволяє найбільше ефективно вирішити проблеми, пов'язані із залученням легального капіталу в сільське господарство в інтересах самого сільського господарства. У закордонних країнах випробувано кілька варіантів орендних відносин, а частка орендованих земель у загальній площі сільськогосподарських земель становить від 20 до 60 % [3].

Практика організації земельного обігу на основі орендного права може стати тією методологічною основою, за допомогою якої можна згодом відпрацювати й формувати ринкові механізми перерозподілу земель. У цих цілях необхідно законодавчо закріпити принципи орендних правовідносин і встановлення орендної плати, гарантії стабільності орендного землекористування, правову захищеність орендаря, його права й обов'язки.

Таким чином, основними пріоритетами державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення повинні бути: стимулювання цільового й вискоєфективного використання сільськогосподарських угідь, упровадження нових технологій, залучення інвестицій в аграрний сектор; захист інтересів учасників земельних відносин на рівноправній основі; більш досвідчений облік якості землі, кон'юнктури ринку при встановленні земельних відносин; удосконалення інформаційного забезпечення щодо кількісного та якісного стану земельних ділянок, їх власників та землекористувачів; забезпечення збалансованого раціонального землекористування; підвищення дієвості механізмів захисту прав власників при оренді та продажу земель; встановлення матеріальної відповідальності за стан і збереження використовуваних земель і досягнення консолідації інтересів власників землі, землевласників і землекористувачів.

Література:

1. Латинін М. А. Організаційно-правове забезпечення державного регулювання земельних відносин в аграрному секторі економіки України / М. А. Латинін, А. С. Чернятін // Державне будівництво [Електронний наук. фак. вид.]. – 2007. – № 2. – Режим доступу : http://kbuara.kharkov.ua/e-book/n_2_2007/doc/2/07.pdf.
2. Латинін М. А. Шляхи удосконалення системи державного управління земельними відносинами в Україні / М. А. Латинін, Г. І. Шарий // Публічне управління: теорія та практика : зб. наук. пр. Асоціації докторів наук з державного управління. – Х. : ДокНаукДержУпр, 2010. – № 2. – С. 97–104.
3. Мостов'як М. І. Досвід країн Центральної та Східної Європи в упровадженні ринку сільськогосподарських земель / М. І. Мостов'як // Стратегічні пріоритети. – 2009. – № 1 (10). – С. 159–166.
4. Оренда земельних часток (паїв) по Україні у 1 кварталі 2012 року : довідка Державного агентства земельних ресурсів України : Оф. сайт Громадської організації “Інформаційно-ресурсний центр “Реформування земельних відносин в Україні”. – Режим доступу : <http://www.myland.org.ua/index.php?id=3417&lang=uk&razd>.
5. Про внутрішнє та зовнішнє становище України в 2012 році : щорічне послання Президента України до Верховної Ради України. – К. : НСД, 2012. – 256 с.
6. Собкевич О. Щодо першочергових напрямів розвитку системи управління земельними відносинами в аграрній сфері. Аналітична записка / О. Собкевич, В. Русан, А. Юрченко // Аналітичні записки щодо проблем і подій суспільного розвитку ; Оф. сайт Національного інституту стратегічних досліджень. – Режим доступу : <http://www.niss.gov.ua/articles/648/>.
7. Філаткін С. М. Правове регулювання та сучасний стан розвитку орендних земельних відносин в Україні / С. М. Філаткін // Агроінком. – 2011. – № 4 – 6. – С. 45–47.

Надійшла до редколегії 26.06.2012 р.

УДК 351:342.5

А. О. ВАСИЛЬСВ

ДЕРЖАВНА МОЛОДІЖНА ПОЛІТИКА УКРАЇНИ В СУЧАСНИХ ДИСЕРТАЦІЙНИХ ДОСЛІДЖЕННЯХ

Проаналізовано еволюції теорії та понятійного апарату державної молодіжної політики України в дисертаційних дослідженнях сучасних українських науковців. Зосереджено увагу на визначенні понять “молодь” та “державна молодіжна політика” як ключових для досліджень цього напрямку. У результаті встановлено головні тенденції в сучасних дослідженнях молодіжної політики.

Ключові слова: молодь, державна молодіжна політика, механізм, дисертаційне дослідження.