УДК 332.2

Василь Мороз (Україна)

JEL classification: E62, G18, L51, Q15

Василь МОРОЗ

аспірант,
кафедра фінансів імені С. І. Юрія,
Тернопільський національний економічний
університет, Україна
E-mail: vasyf.frost@gmail.com

© Василь Мороз, 2019

Отримано: 28.11.2019 р.
Прорецензовано: 07.12.2019 р.
Рекомендовано до друку: 23.12.2019 р.
Опубліковано: 27.12.2019 р.

Ця стаття розповсюджується на умовах ліцензії Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0, яка дозволяє необмежене повторне використання, розповсюдження та відтворення на будь-якому носії, за умови правильного цитування оригінальної роботи.

КОНЦЕПТУАЛЬНІ АСПЕКТИ ФІНАНСОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Анотація

Розглянуто основні теоретичні положення щодо фінансового регулювання земельних відносин. Охарактеризовано сучасні тенденції в галузі фінансового регулювання земельних відносин, які включають удосконалення системи антимонопольного регулювання, оподаткування при здійсненні операцій у сфері земельних відносин, регулювання фінансових послуг на ринку землі, стимулювання дотримання екологічних вимог, що дозволяє розкрити механізм фінансового регулювання через його інструменти (удосконалення системи оподаткування, встановлення розмірів і форм виплати орендної плати, які є вигідними для орендарів, вдосконалення правового поля для регулювання земельних відносин, налагодження поетапної процедури продажу землі з прозорим механізмом).

Мороз В. Концептуальні аспекти фінансового регулювання земельних відносин в Україні *Економічний аналіз*. Тернопіль. 2019. Том 29. № 4. С. 42-50.

DOI: <https://doi.org/10.35774/econa2019.04.042>

Ключові слова: фінансове регулювання; земельні відносини; інструменти фінансового регулювання; оподаткування; орендна плата.

Vasyl Moroz (Ukraine)

UDC 332.2

JEL classification: E62, G18, L51, Q15

Vasyl MOROZ

PhD Student,
Department of Finance named after S. I. Yuriy,
Ternopil National Economic University, Ukraine
E-mail: vasyf.frost@gmail.com

© Vasyl Moroz, 2019

Received: 28.11.2019
Revised: 07.12.2019
Accepted: 23.12.2019
Online publication date: 27.12.2019

This is an Open Access article, distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 license, which permits unrestricted re-use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

CONCEPTUAL ASPECTS OF FINANCIAL REGULATION OF LAND RELATIONS IN UKRAINE

Abstract

The main theoretical positions concerning financial regulation of land relations are considered. Modern the course of operations in the process of land relations, regulation of financial services in the land market, promotion of compliance with environmental requirements, which reveals the mechanism of financial regulation through his tools (improvement of the taxation system in the process of land relations, establishment of the sizes trends are proposed in the field of financial regulation of land relations in agriculture, which include improvement of the system of antitrust regulation, improvement of the tax system in and forms of payment of rent, which are advantageous for tenants, improvement of the legal framework for regulation of land relations, establishment of a phased procedure for the sale of land with a transparent mechanism).

Moroz, V. (2019). Conceptual aspects of financial regulation of land relations in Ukraine. *Economic analysis*, 29 (4), 42-50.

DOI: <https://doi.org/10.35774/econa2019.04.042>

Keywords: financial regulation; land relations; financial regulation tools; taxation; rent.

Вступ

Земля завжди була і залишається унікальним і стратегічно важливим ресурсом. Особливість земельних відносин обумовлена використанням землі як засобу виробництва та відведення їй важливої ролі в системі фінансових відносин суспільства. При цьому основними чинниками розвитку таких відносин є: забезпечення ефективного використання та підвищення цінності земельних ресурсів; надання необхідних оптимальних умов для суттєвого збільшення інвестиційного і виробничого потенціалу землі; подальше перетворення її у чинник економічного зростання; поєднання високої економічної ефективності та екологічної безпеки використання земель тощо. В сучасних умовах фінансове регулювання земельних відносин має стати одним із ключових пріоритетів держави. На жаль, в Україні наразі відсутній системний підхід до реформування земельних відносин, законотворчий процес у цій сфері вирізняється фрагментарністю та незбалансованістю. Сьогодні законодавча база у сфері правового регулювання земельних відносин – це неузгоджений масив нормативно-правових актів, передусім підзаконного характеру, які не пов'язані між собою та створюють передумови для виникнення численних колізій. Тому сучасна державна політика регулювання земельних відносин має бути спрямована насамперед на досягнення раціонального використання та охорону земель, забезпечення продовольчої безпеки країни і створення екологічно безпечних умов для господарської діяльності та життя громадян.

Відтак у складних і неоднозначних умовах сьогодення удосконалення механізмів фінансового регулювання є актуальним

завданням і потребує відповідної політичної волі та скоординованих, науково обґрунтованих дій як на рівні держави, так і на рівні регіонів.

Вагоме значення для дослідження концептуальних аспектів фінансового регулювання мають праці таких вчених: В. Авер'янова, Г. Атаманчука, В. Борденюка, М. Кельмана, В. Малиновського, Г. Одінцової, В. Чиркіна, В. Цветкова, Ф. Шамхалова, М. Шульги та інші. Дослідженню нових підходів щодо фінансового регулювання земельних відносин значну увагу приділяють у своїх працях провідні вітчизняні та зарубіжні учені: С. Дорогунцов, Б. Данилишин, В. Голян, В. Міщенко, М. Шмельов. Крім того, багато праць знаних науковців (В. Вакуленко, П. Кулініч, А. Мірошніченко, А. Мартин, Р. Марусенко, О. Мордвінов, О. Новоторов, М. Орлатог) присвячені питанням удосконалення земельних відносин. Дослідження проблем обігу землі, відображенні в роботах вітчизняних науковців: Ю. Білика, П. Гайдучького, О. Кашенко, П. Макаренка, Л. Мельника, А. Стельмашука, А. Юрченка та ін. Серед напрацювань щодо формування організаційно-правового механізму управління та фінансового регулювання земельних відносин в Україні слід виокремити наукові роботи М. Головатюка, В. Горлачука, Н. Кресникової, П. Кулинина, М. Мартинюка, О. Невмержицької, С. Осадчого, А. Сохничка та ін.

Погоджуємося з думкою М.В. Болдуєва [1] про те, що регулювання земельних відносин ґрунтується на визнанні рівності усіх учасників регульованих відносин, необхідності безперешкодного здійснення судового захисту майнових і особистісних прав громадян. Та ким чином, зростає роль фінансових регуляторів, що заставляють усіх об'єктів земельних відносин приймати такі рішення, які б відповідали інтересам усього суспільства захищали б навколишнє середовище. Серед таких регуляторів, на думку Болдуєва М. В., є передусім земельний податок, котрий з часом повернеться у земельні ресурси у вигляді інвестицій на поліпшення земель, та земельна рента. Підвищення активності земельного ринку, вважає автор можна досягти шляхом розвитку іпотечного кредитування, адже кредит під заставу земель слугує стимулом підвищення ефективності господарювання. [1]

На думку А. Д. Діброви, державне управління земельних відносин в цілому це прямий і притому систематичний, постійний управлінський вплив на установи агропромислового комплексу, який здійснюється за допомогою адміністративних методів, а державне регулювання – непрямий управлінський вплив на соціально-економічні процеси (розподіл, обмін і споживання) як у

державному, так і приватному секторах агропромислового виробництва. [2].

Обґрунтованим за змістом можна вважати висновок Г.Черевко про те, що спільною рисою процесу вдосконалення та підвищення ефективності земельних відносин у сільському господарстві є завершення основного етапу цього процесу створенням цивілізованого ринку землі. На думку автора, ефективна система фінансового регулювання земельних відносин повинна бути такою, яка б надавала можливості стимулювання економічної активності власників та користувачів землі і ґрунтувалась на застосуванні ринкових методів впливу на характер їх поведінки на ринку землі та в процесі її використання [8]. Тобто необхідно створювати максимально визначені умови реалізації права власності на землю, за яких ефективність і екологічна безпека землекористування є справою самого власника цієї землі.

Фінансове регулювання – це процес активного впливу держави на рух сукупного суспільного продукту на всіх його стадіях (виробництво, розподіл, обіг, споживання) за допомогою фінансово-економічних інструментів.

В системі розвитку земельних відносин фінансовий механізм регулювання визначає основні важелі та фінансові інструменти забезпечення розбудови системи земельних відносин на національному, регіональному та місцевому рівнях з метою обґрунтування конкретних заходів, спрямованих на раціональне використання та відтворення земле-ресурсної сфери країни.

Мета статті

Метою статті є обґрунтування нових концептуальних засад фінансового регулювання земельних відносин в аграрному секторі, дослідження можливостей його удосконалення та визначення необхідних умов реалізації цих можливостей.

Виклад основних результатів дослідження

Удосконалення земельних відносин в сучасних умовах лише за рахунок самого ринку як фінансово-економічного механізму практично неможливе через властиві ринковому механізму недоліки суспільно соціального характеру, тому об'єктивно потрібною є система законодавчо установлених регуляторів, використання яких надасть змогу оптимально поєднати ринкові, фінансові та адміністративні важелі регулювання земельних відносин з метою максимально можливого задоволення державних і громадських, територіальних інтересів. Причому, основна роль у процесі фінансового регулювання земельних

відносин у сільському господарстві належить державі, оскільки в ієрархії суб'єктів регулювання земельних відносин в Україні саме державні органи займають домінуючу, визначальну і координаційну роль.

Об'єктивність пріоритетності регулювання земельних відносин з боку держави обумовлена його основною метою, суністю якої полягає в можливості скерування процесу еволюції земельних відносин у напрямі досягнення єдиних загальнодержавних цілей. В загальному вигляді, фінансове регулювання - це вплив на економічні та соціальні процеси, спрямований на запобігання можливих або усунення наявних диспропорцій, забезпечення розвитку передових технологій і соціальної стабільності шляхом концентрації фінансових ресурсів в одних сегментах ринку та обмеження зростання обсягу фінансових ресурсів у інших. Використовуючи бюджетну, податкову, митну, інвестиційну та грошово-кредитну політику, держава оптимізує пропорції господарського комплексу за видами економічної діяльності. Об'єктами фінансового регулювання земельних відносин є:

- форми власності (державна, приватна, комунальна);
- право на землю (володіння, користування, розпорядження);
- розподіл результатів діяльності господарюючих суб'єктів в аграрному секторі; процес господарського використання сільськогосподарських земель.

При цьому, до суб'єктів треба віднести громадян та сільськогосподарські підприємства. Деякі міжнародні законодавчі акти визначають роль та складові частини фінансового регулювання в галузі земельних ресурсів. Наприклад, відповідно до рекомендацій Європейської комісії ООН з питань управління земельними ресурсами, важливими складовими в частині фінансового регулювання земельними відносинами можуть бути [3].

- визначення на законодавчому рівні сутності, форм і характеру власності на землю, форм користування і прав на неї;
- комерційне використання системи управління земельних відносин відповідно до довгострокової фінансової стратегії, системи нормативно-правового регулювання та адміністративного управління;
- забезпечення прозорості діяльності системи регулювання земельних відносин, надійного та вільного доступу до земельної інформації всіх суб'єктів ринку.

Напрямки застосування фінансового регулювання земельних відносин повинні впроваджуватися виходячи з результатів аналізу

проблемних аспектів використання земельних ресурсів в Україні, збереження ґрунтів та перспектив впровадження ринку землі.

Так, відсутність ефективної державної Стратегії розвитку землеволодіння та землекористування, започаткування несистемної земельної реформи та перманентні фінансово-економічні кризи спричинили суттєві дисбаланси у використанні земельного фонду, що поступово призводить до виснаження ґрунтів та створює ризики повного знищення найбільшого багатства держави.

Зважаючи на те, що в існуючих нормативно-правових актах та законопроекті «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» не має спеціальних норм про гарантування використання ґрунтів відповідно до технологій забезпечення їх родючості, а також не передбачено відповідальності за виснаження ґрунтів фінансове регулювання земельних відносин також повинно включати механізм фінансових санкцій за неправильну сівоzmіну та виснаження ґрунтів суб'єктами господарювання.

Аналізуючи особливості використання земельного фонду України суб'єктами господарювання, зокрема агрохолдингами, які мають великі фінансові ресурси для обробітку земель можна виокремити три загрози, які в недалекому майбутньому можуть перетворити найродючіші чорноземи в світі у засолені ґрунти непридатні для ефективного ведення землеробства і сільського господарства в цілому.

Основною причиною, яка призводить до виснаження ґрунтів в Україні є збільшення площ сільськогосподарських угідь відведених під технічні та олійні культури (табл. 1).

Дані таблиці 1 свідчать, що загальна посівна площа сільськогосподарських культур за останні 28 років зменшилася на 4,7 млн. гектарів або на 14,5%, однак при цьому площі технічних культур, які є виснажливими для ґрунтів зросли на 5,5 млн. га або на 147% порівняно з 1990 роком.

Особливу увагу варто звернути на обсяги зростання таких виснажливих культур для українських ґрунтів як соняшник (273,9% зростання), ріпак (1057,8%) та соя (1745,2%, натомість площі кормових культур, які використовуються в тому числі для ефективної сівоzmіни зменшилися на 85,3%.

Окрім цього, потрібно зауважити, що використовуючи хімічні добрива сільськогосподарським виробникам вдалося підвищити урожайність технічних культур в 2,5 рази, що створює додатковий негативний вплив на родючість ґрунтів.

Таблиця 1. Динаміка зміни структури посівних площ основних сільськогосподарських культур в Україні у 1990-2018 роках

	1990 р.	1995 р.	2000 р.	2005 р.	2010 р.	2015 р.	2018 р.	Приріст 1990-2018 рр.	
								тис. га.	%
Уся посівна площа	32406	30963	27173	26044	26952	26902	27699	-4707	-14,5
Зернові культури	14583	14152	13646	15005	15090	14739	14839	256	1,8
з них: кукурудза	1234	1174	1364	1711	2709	4123	4580	3346	271,2
Технічні культури	3751	3748	4187	5260	7296	8350	9266	5515	147,0
у тому числі									
цукрові буряки (фабричні)	1607	1475	856	652	501	237	276	-1331	-82,8
соняшник	1636	2020	2943	3743	4572	5105	6117	4481	273,9
ріпак	90	49	214	207	907	682	1042	952	1057,8
соя	93	25	65	438	1076	2158	1716	1623	1745,2
льон-довгунець	172	98	23	25	1	2	1	-171	-99,4
Картопля і овоче-баштанні культури	2073	2165	2277	2041	1967	1823	1825	-248	-12,0
Кормові культури	11999	10898	7063	3738	2599	1990	1769	-10230	-85,3

*Розраховано автором на основі даних Державної служби статистики України [7].

У зв'язку з такою ситуацією, за даними ННЦ «Інститут ґрунтознавства та агрохімії» дегуміфікацією (втрата гумусу й поживних речовин) вражено 43 % загальної площі, а переущільнення ґрунтів охоплює близько 39 % площі сільськогосподарських угідь [8].

Наступною причиною виснаження ґрунтів в Україні є катастрофічно низький рівень внесення органічних добрив протягом тривалого часу (рис. 1).

Рис. 1. Динаміка внесення органічних добрив сільськогосподарськими підприємствами в Україні у 1990-2018 роках*

*Розраховано автором на основі даних Державної служби статистики України [7].

Такий низький рівень внесення мінеральних добрив свідчить про абсолютний занепад тваринництва в Україні, що зумовлює необхідність, поряд з фінансовим регулюванням використання земельних ресурсів і земельних відносин, створювати фінансові умови для розвитку тваринництва, як одної із необхідних умов ефективного сільського господарства. Підтвердженням цієї тези є той факт, що за останніх 28 років кількість великої рогатої худоби в Україні зменшилася на 21 млн. штук [7].

Досить вагомою причиною неефективного використання ґрунтів в Україні є сировинне експортне спрямування розвитку сільського господарства, адже з метою отримання надприбутків всі переважна більшість вітчизняних агрохолдингів використовує свої посівні площі і площі, які перебувають в оренді для вирощування технічних культур. Наприклад, за даними Державної служби статистики в 1990 році в Україні перероблялося 80,4% зернових культур і 98,9% олійних культур, а в 2018 році 3,0% та 6,1% відповідно, вся інша сировина відправлена на експорт.

Таким чином, без належного врегулювання ситуації з використанням ґрунтів, в тому числі розробки фінансових санкцій, поспішне впровадження ринку землі, який передбачатиме можливість продажу землі іноземцям матиме згубні наслідки для якості ґрунтів в Україні, оскільки іноземні власники використовуватимуть нашу державу як сировинний придаток світу.

Виходячи з проведеного аналізу стану використання ґрунтів в Україні та деяких

особливостей ведення сільського господарства можна зробити висновок про необхідність підвищення ролі держави в регулюванні земельних відносин. Зокрема в частині фінансового регулювання земельних відносин з боку держави доцільним є виокремлення наступних складових: [3].

- антимонопольне регулювання (функція антимонопольного комітету, полягає в забезпеченні умов конкуренції та розмежування ринків);
- удосконалення системи оподаткування при здійсненні операцій у процесі земельних відносин (підпорядковано міністерствам фінансів);
- регулювання фінансових послуг на ринку землі (міністерство фінансів, міністерство економіки)
- стимулювання дотримання екологічних вимог та збереження ґрунтів;
- впровадження жорстких фінансових санкцій для сільськогосподарських виробників за неналежне використання ґрунтів і проведення сівозмін.

З огляду на специфіку земельних відносин з позиції фінансового регулювання нами було виділено основні інструменти, які наведені в таблиці 2.

Інструменти фінансового стимулювання земельних відносин характеризуються системою заходів фінансового та економічного впливу, спрямовані на реалізацію земельної політики держави, забезпечення прав землевласників і землекористувачів, встановлення соціально справедливих платежів за землю.

Таблиця 2. Інструменти фінансового регулювання розвитку земельних відносин

Групи інструментів	Інструменти
Інструменти фінансового стимулювання	кошти міжнародних фондів та інвестиційних програм, державні субсидії дотації та субвенції податкові пільги державні інвестиційні фонди
Ринкові інструменти	ринкова ціна землі експертна оцінка землі земельні аукціони екологічний маркетинг
Кредитно-іпотечні інструменти	земельна іпотека та земельні банки державне пільгове кредитування
Фіскально-бюджетні інструменти	земельний податок екологічні податки штрафні санкції орендна плата нормативна оцінка землі

Джерело. Складено автором на основі [4].

Що стосується земельного податку, то погоджуємось з думкою Болдуєва М.В. про те, що земельний податок є основним інструментом у фінансовому економічному регулюванні ефективності використання земель. Для того, щоб стимулюючи роль цього податку розкрилася повною мірою, треба вирішувати протиріччя, які виникають у політиці оподаткування сільськогосподарських товаровиробників. Ця суперечність відображає відмінності в підходах до цього питання сільськогосподарських товаровиробників і земельних установ. Сільськогосподарські виробники виступають за пом'якшену податкову політику. Земельні установи наполягають на тому, щоб податок орієнтував всіх землекористувачів на отримання максимальної віддачі від кожного гектара сільськогосподарських угідь, що, у свою чергу, дозволить підвищити ефективність аграрного сектора [1].

У 2018 році відбулися деякі зміни у земельному законодавстві в частині особливості плати за землю. Плата за землю є складовою податку на майно (ст. 265 ПКУ). Відповідно до ст. 14.1.147 ПКУ, плата за землю - обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності. Земельний податок сплачують власники земельних ділянок (паїв) та постійні землекористувачі, - фізичні та юридичні особи (ст.14.1.72 ПКУ, ст.269.1 ПКУ). Ставки земельного податку встановлюють місцеві органи влади, оскільки плата за землю - місцевий податок. Так, відповідно до положень оновленої статті 288.5.1 ПКУ, встановлена у договорі річна сума орендної плати за землі державної та комунальної власності не може бути меншою за розмір земельного податку:

- для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, - у розмірі не більше 3% їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1% їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3% та не більше 1% їх нормативної грошової оцінки;
- для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, - у розмірі не більше 5% нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3% та не більше 5% нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

Ще одним важливим елементом фінансового регулювання земельних відносин належить орендні та орендні платі за користування земельними ресурсами. Підконтрольність державним органам з боку орендарів, на нашу

думку, стане основним чинником у вирішенні проблем екології, продовольчої безпеки країни й ефективного використання земель. Особливу увагу необхідно звернути на розмір і форми виплати орендної плати, що є важливим моментом при стимулюванні орендарів до встановлення довгострокових орендних відносин. Ми погоджуємось, що орендну плату необхідно визначати як відсоток від грошової вартості земельної ділянки, але за умови, що ця вартість буде мати реальну основу - якість ґрунту і місцезнаходження. При цьому, подальший розвиток орендних відносин в Україні має здійснюватися у напрямку посилення відповідальності орендаря за виконання договірних зобов'язань, забезпечення контролю за збереженням та раціональним використанням орендованих земель. Усе це потребує створення необхідного правового поля для подальшого розвитку орендних земельних відносин та налагодження дієвого механізму їх фінансового регулювання. В 2018 році на рівні законодавства були внесені деякі зміни і в частині орендної плати за використання землі. Наразі, орендну плату за землю згідно укладеного договору оренди сплачують орендарі - суб'єкти господарювання, які орендують землю державної або комунальної власності (ст. 288.2 ПКУ). Розмір плати за землю залежить від виду землі, розташування земельної ділянки (у межах населеного пункту чи поза його межами), категорії землекористувача, нормативної грошової оцінки ділянки, ставки податку.

Треба відмітити специфічність регулювання земельних відносин у сільському господарстві України. Причиною цього є базування такого регулювання на праві держави втручатись у відносини в плані обмеження права власності власника землі в частині володіння, використання та розпорядження об'єктами цієї власності, тобто має фактично виражений адміністративний характер. На сьогодні переважна частина земельного фонду є практично недоступна для легального ринкового обороту і спричинює фактичну відірваність землі як головного засобу виробництва у сільському господарстві від явища й процесу підприємництва, призначенням якого і є ефективне використання цього засобу, а обмеженість реальних прав власника землі спричинює його низьку зацікавленість у наслідках її використання. Існує багато завдань та програм, що стосуються окремих проблем та питань в галузі земельної політики. Але поряд з такими програмами, земельні відносини в Україні, на жаль, залишаються ще не до кінця врегульованими, тому що, повноцінного правового поля для регулювання земельних відносин до цього часу не створено

необхідно перебудови системи контролю за використанням земель з боку держави.

Основним напрямом трансформації системи регулювання земельних відносин шляхом створення відповідного нормативно-правового забезпечення повинна бути зміна характеру цього забезпечення в бік створення основи для застосування вказаних обмежень права власності не до власників земельних ділянок, а до порушників цього права в тому чи іншому аспекті, бо існуюча на сьогодні практика обмежень права породжує домінування неринкових або квазіринкових механізмів доступу до землі. На даний час позитивні зміни, які відбулися в фінансовому регулюванні земельних відносинах, – поява відкритих аукціонів, які визначатимуть долю земельних ділянок сільськогосподарського призначення та їх реальну ціну. Все це забезпечує прозорість земельних відносин і збільшить надходження додаткових коштів до бюджету. Не менш важливим інструментом регулювання земельних відносин, є ринкова ціна землі. Але існує багато розбіжностей у думках, щодо негайного введення ринку землі, без чітких правил продажу землі та ціни на важливий ресурс. Вважаємо, що процедуру продажу землі, необхідно вводити поступово. Оскільки, за рахунок поетапного впровадження змін можна уникнути глобальних помилок, визначитись із ціновою політикою, уникнути соціального невдоволення та не ризикувати всіма сільськогосподарськими землями. Обмеження при продажі землі потрібні щоб вигоди від відкриття ринку були однаково розподілені між власниками та сільгоспвиробниками. Також, при покупці земель, важливим моментом є наявність у покупця відповідної кваліфікацію, досвіду роботи. Питання запровадження ринку землі має бути досить виваженим. Механізм функціонування ринку має бути прозорим, а його основою має стати ефективна та дієва фінансова політика. Наведемо деякі приклади світової практики фінансового регулювання земельних відносин. Наприклад, у США працює механізм, за якого придбання банками землі може бути обмежене вимогою продати протягом двох років землю боржника, придбану внаслідок неповернення наданого кредиту. В Австралії для продажу землі необхідний дозвіл спеціальних органів на укладання земельних угод. Крім того, забороняється на законодавчому рівні невинуватне подрібнення ділянок або надмірної концентрації земельного ресурсу. В таких країнах, як Данія, Німеччина, Франція, Іспанія, Норвегія та Італія встановлено максимальні розміри концентрації землі у власності юридичних чи фізичних осіб. У Великобританії, Швеції, Голландії

та інших країнах впроваджено ефективні фінансові регулятори – високі податки на додану вартість та високі ставки на прибуток, які є різницею між купівлею та продажем землі, які не допускають спекуляцію в процесі купівлі-продажу. Враховуючи вищенаведене, нами були відокремлені основні складові фінансового регулювання земельних відносин, які є актуальними для України:

- запровадження принципу платності користування земельними ресурсами, яке полягає в оподаткуванні землекористувача з урахуванням результатів моніторингу ринку земель;
- коригування та вдосконалення системи санкцій за порушення земельного законодавства;
- переорієнтація відшкодування збитків, шляхом їх компенсації землевласникам та землекористувачам на відшкодування шкоди за вчинене правопорушення за результатами державного контролю за використанням та охороною земель, за псування земель, за знищення чи пошкодження меліоративних споруд;
- вдосконалення комплексного нормативно-правового забезпечення для реалізації стимулюючої функції регуляторів земельних відносин;
- диференціація ставок державного мита відповідно до термінів здійснення ринкових операцій із земельними ділянками на вторинному земельному ринку;
- удосконалення інституційного забезпечення реалізації використання інструментів державного регулювання земельних відносин.

Особливе місце в системі фінансового регулювання земельних відносин в Україні має зайняти програми стимулювання розвитку сімейного фермерства з метою підвищення конкурентоспроможності вітчизняного сільськогосподарського виробника на випадок запровадження ринку землі та його здатності придбати необхідну кількість земельних ділянок за ринковою ціною. Підвищення конкурентоспроможності дрібних фермерів, сільськогосподарських підприємств та сімейних ферм є запорукою збереження земельного фонду України, а також суверенітету нашої країни.

З цієї метою на державному рівні доцільно створити Державний спеціалізований банк розвитку сільського господарства, який надаватиме пільгові кредити на купівлю землі вітчизняним фермерам та сімейним фермам, а також на купівлю техніки та іншого сільськогосподарського реманенту. В цьому контексті доцільним є створення окремої Державної лізингової компанії або модифікації роботи лізингової компанії

Укрлізинг з метою створення умов для надання в лізинг сільськогосподарської техніки українського та іноземного виробництва.

Використання комплексного підходу до побудови системи фінансового регулювання земельних відносин в Україні та сільського господарства є однією із необхідних умов підвищення добробуту нації та розвитку вітчизняної економіки.

Висновки і перспективи подальших досліджень

Запропоновані автором нові концептуальні аспекти в галузі фінансового регулювання земельних відносин в сільському господарстві представлені такими складовими, як: вдосконалення системи антимонопольного регулювання, регулювання фінансових послуг на

ринку землі, стимулювання дотримання екологічних вимог, що дозволяє розкрити механізм фінансового регулювання через його інструменти (вдосконалення системи оподаткування в процесі земельних відносин (земельний податок, екологічні податки, податкові пільги, штрафні санкції тощо), встановлення розмірів і форм виплати орендної плати, які б стимулювали орендарів до встановлення довгострокових орендних відносин, вдосконалення правового поля для регулювання земельних відносин, налагодження поетапної процедури продажу землі з прозорим механізмом, при врахуванні необхідності однакового розподілення вигід між власниками та сільськогосподарськими виробниками).

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Болдуєв М. В. Державне регулювання земельних відносин. URL: <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/db/2007-1-2/doc/2/03.pdf> (дата звернення: 14.01.2020).
2. Могильний О. М. Регулювання аграрної сфери. Ужгород. ІВА, 2014. 400 с.
3. Дорош Й. Напрями удосконалення екологічної політики в галузі земельних відносин. *Землевпорядний вісник*. 2012. № 2. С. 28–33.
4. Латинін М. А. Аграрний сектор економіки України: механізм державного регулювання. Харків: Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр», 2014. 320 с.
5. Могильний О. М. Регулювання аграрної сфери: [монографія]. Ужгород. ІВА, 2014. 400с.
6. Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: <http://ukrstat.gov.ua..>
7. Старостенко Г. Г., Онишко С. В., Поснова Т. В. Національна економіка: [навч. посіб.]. Київ: Ліра-К, 2012. 432с.
8. Супрун О. М. Економічне регулювання аграрного виробництва. Київ: ННЦ ІАЕ, 2011. 350 с.
9. Чугунов І. Я., Міщенко В. І. Фінанси України: інституційні перетворення та напрями розвитку: монографія. Київ: ДННУАФУ, 2009. С. 848.
10. Циплукхіна В. С. Еволюція державного управління земельними ресурсами в Україні. *Теорія та практика державного управління*. 2015. Вип. 4 (47). С. 85-90.

REFERENCES

1. Bolduiev, M. V. (n.d.). Derzhavne rehulivannia zemelnykh vidnosyn [State regulation of land relations]. Retrieved from: <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/db/2007-1-2/doc/2/03.pdf> [in Ukrainian].
2. Martyn, A. (2015). Ekonomichne rehulivannia zemelnykh vidnosyn: yak vypravty nedoliky? [Economic regulation of land relations: how to correct deficiencies?]. *Zemlevporiadnyi visnyk - Land surveying bulletin*, 6, 22-29 [in Ukrainian].
3. Dorosh, Y. (2012). Napriamy udoskonalennia ekolohichnoi polityky v haluzi zemelnykh vidnosyn [Directions for improvement of environmental policy in the field of land relations]. *Zemlevporiadnyi visnyk - Land surveying bulletin*, 2, 28-33. [in Ukrainian].
4. Latynin, M. A. (2014). Ahrarnyi sektor ekonomiky Ukrainy: mekhanizm derzhavnoho rehulivannia [Agrarian sector of Ukrainian economy: mechanism of state regulation]. Kharkiv: Vyd-vo KharPI NADU «Mahistr» [in Ukrainian].
5. Mohylnyi, O. M. (2014). Rehulivannia ahrarnoi sfery [Regulation of agrarian sphere]. Mogilny. Uzhhorod. IVA [in Ukrainian].
6. Starostenko, H. H., Onyshko, S. V., & Posnova, T. V. (2012). *Natsionalna ekonomika* [National Economy]. Kyiv: Lira-K [in Ukrainian].
7. Suprun, O. M. (2011). Ekonomichne rehulivannia ahrarnoho vyrobnytstva [Economic regulation of agricultural production]. Kyiv: NNTs IAE [in Ukrainian].
8. Chuhunov, I. Ia., & Mishchenko V. I. (etc.). (2009). *Finansy Ukrainy: instytutsiini peretvorennia ta napriamy rozvytku* [Finance of Ukraine: institutional transformations and directions of development]. I. Ia. Chuhunov (Ed.). Kyiv: DNNUAFU [in Ukrainian].
9. Tsyplukhina, V. S. (2015). *Evolutsiia derzhavnoho upravlinnia zemelnymy resursamy v Ukraini* [Evolution of State Management of Land Resources in Ukraine]. *Teoriia ta praktyka derzhavnoho upravlinnia - Theory and Practice of Public Administration*, Issue 4 (47), 85-90. [in Ukrainian].