

бництва. Відновлення повноцінного інвестиційного процесу в агропромисловому комплексі є важливою національною проблемою, розв'язання

якої сприятиме підвищенню продовольчої безпеки держави та ефективному розвитку агропромислового виробництва і його соціальної сфери.

Список використаної літератури:

1. Дем'яненко М.Я. Фінансово-кредитна і податкова політика в період формування ринкових відносин в аграрному секторі економіки // Нова економічна парадигма формування стратегії національної продовольчої безпеки України у XXI столітті / М.Я. Дем'яненко - К.: ІАЕ, 2001. - С. 500-504.
2. Дорогунцов С.И. Управление техногенно-экологической безопасностью в контексте устойчивого развития: концепция системно-динамического решения / С.И. Дорогунцов, А.Н. Ральчук. - К.: Наукова думка, 2002. - 200 с.
3. Левандівський О.Т. Фінансова політика держави у природокористуванні / О.Т. Левандівський // Економічні науки. Серія: облік і фінанси. – Випуск 7 (25). – Ч. 5. – 2010. – [Електронний ресурс] // Режим доступу: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/En_oif/2010_7_5/2.pdf
4. Новицька О.В. Фінансовий механізм у сфері природокористування / О.В. Новицька // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). – №3 (46), 2009. – С. 68-72.
5. Саблук П.Т. Фінансово-кредитні відносини в АПК / П.Т. Саблук, М.Я. Дем'яненко, В.П. Ситник. - К., 1996.-285 с.
6. Худолій Л.М. Фінансовий механізм розвитку агропромислової та природоохоронної сфер в умовах глобалізації / Л.М. Худолій // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2011. – Вип. 168. – Ч. 2. – С. 205-210.

Самошкина И.Д. Инвестиционное обеспечение повышения качества природных ресурсов в сельскохозяйственном производстве

Обоснованно економічний механізм привлечення інвестицій в сільськогосподарське виробництво з метою удосконалення якості природних ресурсів. Визначено фактори ефективності розвитку сільськогосподарського виробництва і забезпечення продовольчої та екологічної безпеки держави. Розглянуто процес розробки інвестиційної стратегії підприємства і визначено напрямки її реалізації.

Ключевые слова: *Інвестиції, сільськогосподарське виробництво, природні ресурси, екологічна база, інвестиційна стратегія.*

Samoshkina I.D. Investment support improvement of natural resources in agricultural productions

The author analyzes the state of investments agricultural production in Ukraine. Grounded economic mechanism to attract investment in agricultural production in order to improve the quality of natural resources. The financial component is considered as the main factor for production of ecologically clean agricultural products, provision of the food security and safety.

Key words: *Investments agricultural production, natural resources, environmental framework, investment strategy.*

Дата надходження до редакції: 24.05. 2015

Рецензент: д.е.н., професор В.А. Борисова

УДК 334.736

ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ СТВОРЕННЯ І ФУНКЦІОНУВАННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВУ

О. Ю. Литвин, к.е.н., доцент, Полтавська державна аграрна академія

Розглянуто основні проблеми розвитку житлової кооперації, їх висвітлення у світовій економічній літературі. Здійснено аналіз досліджень, присвячених названій темі. Запропоновано організаційну модель створення і функціонування житлово-будівельного кооперативу. Акцентовано увагу на тому, що саме житлова кооперація може бути одним із можливих механізмів вирішення гострої житлової проблеми в Україні, на необхідності широкого інформування населення про великий потенціал житлово-будівельних кооперативів та використання позитивного закордонного досвіду.

Ключові слова: *кооперація, житлово-будівельний кооператив, будинок, квартира, банк.*

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Україна переживає складну політичну та економічну ситуацію. Втрата Автономної республіки Крим, кровопролитні

бої на Донецькій та Луганській землі, 200% девальвація національної валюти, дефіцит бюджету, падіння виробництва, криза у банківському секторі. Терміново необхідні реформи, що стимулюють зростання економіки. Одним із таких механі-

змів економічного стимулювання є запровадження системи житлово-будівельних кооперативів, що ефективно функціонували у нашій країні у 60-80 - х рр. ХХ ст., успішно працюють за кордоном і зараз, а у нас незаслужено забуті.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спирається автор Досліджень, присвячених названій темі, небагато. І відображають вони лише окремі аспекти житлової кооперації. Так, В. Гончаренко [1] аналізує основи діяльності вітчизняних та зарубіжних кооперативних організацій, М. Зубков [2] - організацію кооперативного житлового будівництва в СРСР, А. Пантелеймоненко [3], [4], [5], - генезис і тенденції розвитку житлової кооперації в Україні, становлення та розвиток житлової кооперації Німеччини і Великої Британії, В. Тарасюк [6] – досліджує житлово-будівельні кооперативи як оптимальну модель забезпечення населення доступним житлом.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми Проте, немає узагальнення

і глибокого комплексного аналізу вітчизняними науковцями основних механізмів вирішення проблеми забезпечення українців новим якісним житлом Саме це й визначає актуальність даної статті

Постановка завдання. Найважливішим завданням дослідження є пошук механізмів вирішення гострої житлової проблеми в Україні шляхом створення і функціонування житлово-будівельного кооперативу. Пропонуємо організаційну модель (алгоритм) створення житлово-будівельного кооперативу для зведення багатоповерхового житлового будинку з квартирами для членів кооперативу.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Створення ЖБК повинно відбуватися за підтримки місцевих органів виконавчої влади.

Схема створення ЖБК за підтримки місцевих органів виконавчої влади представлена на рисунку

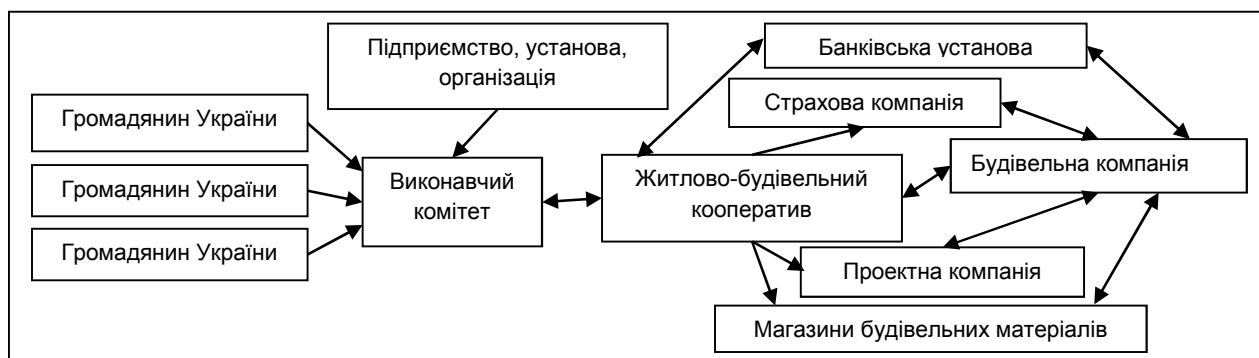


Рис. Схема створення і функціонування житлово-будівельних кооперативів

Розроблено автором

Таким чином, для створення житлово-будівельного кооперативу дієздатний громадянин України, що досяг 18 років і проживає на території відповідної територіальної громади, подає до виконавчого комітету районної ради заяву про бажання вступити до ЖБК. Аналогічну заяву про бажання будувати житло для своїх співробітників шляхом участі у роботі зазначеного кооперативу може подавати юридична особа – підприємство, установа чи організація.

Виконавчий комітет:

- організовує збір заявок бажаючих покращити житлові умови і вступити до житлово-будівельного кооперативу;
- надає консультативну і організаційну допомогу у створенні ЖБК;
- надає приміщення для проведення зборів членів ЖБК (для цього можна використовувати актову залу або залу для засідань районної ради);
- виділяє місце для роботи правління кооперативу на час будівництва будинку (приміщення де знаходяться столи, стільці, комп'ютер, принтер, ксерокс тощо)

- безкоштовно виділяє земельну ділянку для будівництва будинку житлово-будівельного кооперативу;

- приймає участь разом із іншими структурами у вводі готового будинку в експлуатацію.

Взаємовідносини між виконкомом і ЖБК потрібно регламентувати відповідною угодою, що повинна бути укладена між ними після юридичної реєстрації кооперативу. В угоді необхідно розглянути можливості вирішення наступних важливих для місцевої громади проблем:

- облаштування паркінгу для автомобілів у підвалі будинку, що зводиться ЖБК;
- облаштування дитячого майданчика у дворі зазначеного будинку (мінімальний набір предметів – горка, лави, качелі, пісочниця);
- встановлення спортивного майданчика (бруси, перекладина, баскетбольний щит, можливо, футбольна чи волейбольна площадка);
- висадження квітів, облаштування газонів і клумб;
- розміщення об'єктів соціальної інфраструктури на перших поверхах будинків, що зводяться житлово-будівельними кооперативами (напри-

клад, центрів дитячої та юнацької творчості, відділів управління праці та соціального захисту населення, центрів соціальної реабілітації дітей-інвалідів).

Також в документі повинні бути чітко прописані умови та строки виділення земельної ділянки для зведення будинку, її місцерозташування, площа, наявність (чи відсутність) інженерних мереж, під'їздів для транспорту тощо. У разі невиконання умов договору у вирішенні спірних питань повинно відбуватися у судовому порядку.

Житлово-будівельній кооператив:

Після оформлення відповідних до Закону документів проходить реєстрацію, отримує права юридичної особи, печатку, відкриває розрахунковий рахунок у банківській установі, укладає угоди із проектною організацією, підприємством-забудовником, страховою компанією, фірмами, що займаються поставками будівельних та оздоблювальних матеріалів, сантехніки тощо.

Страхова компанія:

- страхує можливі ризики недобудови будинка (ситуація, коли частина членів кооперативу, переоцінивши власні фінансові можливості, не спроможна повністю виплатити вартість квартири, або банкрутство підприємства забудовника).

Вважаємо, що пріоритетність у роботі з ЖБК повинні мати державні страхові компанії – таким чином держава надає додаткові гарантії.

Банківська установа:

- відкриття розрахункового рахунку житлово-будівельному кооперативу;

- відкриття спеціальних депозитних накопичувальних рахунків для членів ЖБК;

- банківське обслуговування розрахунків зазначених кооперативів із підприємством-забудовником та підрядниками;

- надання іпотечних кредитів членам кооперативів (заставою може виступати квартира, що будується);

- надання банківського кредиту ЖБК (за-

ставою можуть бути нежитлові приміщення на першому поверсі, та/або в підвалі чи цокольному поверсі).

В складних економічних умовах для надання додаткових гарантій збереження коштів доцільно використовувати державні банки (наприклад, Ощадбанк та Укресімбанк, які добре відомі українцям і мають достатньо розгалужену мережу філіалів і відділень).

Проектна організація:

- розробка проектів квартир у відповідності до потреб та вимог членів ЖБК;

- проектування приміщень у цокольному та на першому поверсі таких будинків.

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямку. Дуже важливо підкреслити, що по-перше: розроблена автором модель створення житлово-будівельних кооперативів не передбачає додаткового фінансового навантаження на органи місцевої влади і введення нових посад. У складі діючих виконавчих комітетів районних рад є наявні спеціалісти (у відділах містобудування і архітектури, юридичному, благоустрою територій), які зможуть кваліфіковано виконувати роботу щодо започаткування та становлення житлово-будівельних кооперативів в Україні.

По-друге: Зазначена схема дозволяє суттєво збільшити можливості і роль органів місцевого самоврядування у вирішенні житлової проблеми громадян.

По-третє. розроблена автором модель створення житлово-будівельних кооперативів за підтримки органів місцевого самоврядування передбачає, навіть, можливість одержання додаткових фінансових ресурсів для місцевої влади.

Справа в тім, що взаємовідносини між ЖБК і райвиконкомом будуть тривалими. Частина послуг, що буде надаватися виконкомом, може бути платною. Прогнозований перелік платних та безоплатних послуг наведено у таблиці.

Таблиця

Орієнтовний перелік платних та безоплатних послуг, що можуть надаватися виконкомом ЖБК

Види послуг	Виконавець	Послуги за плату	Безоплатні послуги
Збір заявок бажаючих вступити до ЖБК	Спеціаліст відділу містобудування і архітектури	-	Безоплатно
Консультації щодо створення ЖБК	Спеціалісти відділів містобудування і архітектури та юридичного	-	Безоплатно
Надання зали для проведення зборів членів кооперативу	Рішення виконкому	Згідно розроблених і затверджених тарифів	
Надання місця для роботи членам правління кооперативу (приміщення, столи, стільці, комп'ютер, принтер, ксерокс тощо)	Рішення виконкому	Згідно розроблених і затверджених тарифів	
Пошук, переговори, допомога у підготовці угод із забудовниками і підрядниками	Спеціалісти відділів містобудування і архітектури та юридичного	Згідно розроблених і затверджених тарифів	
Юридичний супровід роботи ЖБК	Спеціалісти юридичного відділу	Згідно розроблених і затверджених тарифів	

Розроблено автором

По-четверте. Завдяки зазначеному механізму житлової кооперації з'являються додаткові можливості соціальної підтримки пільговиків. Доцільно в Законі України «Про житлово-будівельні кооперативи» передбачити для органів місцевого самоврядування можливість участі у роботі ЖБК як асоційованого члену кооперативу. Держава також може централізовано надавати кошти для побудови квартир представникам пільгових кате-

горій населення. Такі квартири будуть значно дешевшими, ніж ті, що буде пропонувати ринок.

По-п'яте. Зазначена модель створення житлово-будівельних кооперативів може бути трансформована для завершення зведення недобудованих житлових будинків. Такий варіант може бути реалізований у випадку наявності непроданих квартир.

Список використаної літератури:

1. Гончаренко В. В. Основи діяльності кооперативних організацій. Вітчизняний та зарубіжний досвід : навч. посібник / В. В. Гончаренко, А. О. Пантелеймоненко. – Полтава : ПУЕТ, 2012. – 59 с.
2. Зубков Н. А. Организация кооперативного жилищного строительства / Н. А. Зубков, С. П. Индыченко, И. Н. Кучеренко – Киев : Будивельник, 1988. – 165 с.
3. Пантелеймоненко А. Генезис і тенденції розвитку житлової кооперації в Україні / Андрій Пантелеймоненко // Вісті: діловий випуск центральної спілки споживчих товариств України. – 2011. – № 43. – С. 1–10.
4. Пантелеймоненко А. Становлення та розвиток житлової кооперації Німеччини / А. Пантелеймоненко // зб. наук. праць Хмельницького кооперативного торговельно-економічного інституту : Економічні науки. - 2011. – № 2. – С. 187–201.
5. Пантелеймоненко А. Становлення та розвиток житлової кооперації у Великобританії / Андрій Пантелеймоненко // Вісті: діловий випуск центральної спілки споживчих товариств України. – 2012. – № 9. – С. 3–6.
6. Тарасюк В. М. Жилищно-строительные кооперативы как оптимальная модель обеспечения населения доступным жильем / В. М. Тарасюк // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2009. – № 2 (39). – С. 36–39.

Литвин А.Ю. Организационная модель создания и функционирования жилищно-строительного кооператива

Рассматриваются основные проблемы развития жилищной кооперации, их освещение в мировой экономической литературе. Сделан анализ исследований, посвященных названной теме. Предложено организационную модель создания и функционирования жилищно-строительного кооператива. Акцентировано внимание на том, что именно жилищная кооперация может быть одним из возможных механизмов решения острой жилищной проблемы в Украине, на необходимости широкого информирования населения о большом потенциале жилищно-строительных кооперативов и необходимости использования зарубежного позитивного опыта.

Ключевые слова: кооперация, жилищно-строительный кооператив, дом, квартира, банк.

Lytvyn O.Y. Organizational model of the formation and functioning of residential constructional cooperative

Key problems of residential cooperative's development were considered, their elucidation in world economic literature. The analysis of studies over this topic was made. The organizational model of the formation and functioning of residential and constructional cooperative was offered. The attention is focused on the fact that residential cooperatives may be one of possible mechanisms of resolution of the acute housing problem in Ukraine, over the necessity of informing the public about the great potential of residential and constructional cooperatives and the use of positive foreign experience.

Keywords: cooperation, residential and constructional cooperative, home, apartment, bank.

Дата надходження до редакції: 17.03.2015 р.

Рецензент: д.е.н., професор А.О. Пантелеймоненко

УДК 357.47

ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Т. В. Мокієнко, к.е.н., доцент, Полтавська державна аграрна академія

У статті досліджено сутність поняття «оренда» в наукових працях вчених та різних вітчизняних та закордонних нормативно-правових актах. Досліджено порядок документального оформлення операцій з оренди землі.

Ключові слова: земля, оцінка землі, нормативне регулювання земельних відносин.

Постановка проблеми. Процес оренди є важливою складовою господарювання будь-якого