

УДК 332.72

Л. П. Альошкіна,

к. е. н., Уманський національний університет садівництва

РОЗВИТОК СВІТОВОГО РИНКУ ЗЕМЕЛЬ ТА ЗАСТОСУВАННЯ ПЕРЕДОВОГО ДОСВІДУ В УКРАЇНІ

Досліджено функціонування ринку сільськогосподарських земель у розвинутих країнах світу. Обґрунтовано можливість застосування досвіду зарубіжних країн при формуванні ринку землі в Україні.

Functioning of market of agricultural lands is analyzed in the developed countries of the world. Possibilities of application of experience of foreign countries are grounded at forming of land market in Ukraine.

Ключові слова: світовий ринок земель, земельні відносини, земельне право, регулювання ринку земель, ринок земель, відчуження земельних ділянок, купівля-продаж земель.

Key words: world market of lands, landed relations, landed right, adjusting of market of lands, market of lands, alienation of lot lands, purchase-sale of lands.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Україна — одна зі світових рекордсменів за тривалістю земельної реформи. Це, в свою чергу, зумовлює безліч проблем: тіньові операції з землею в обхід мораторію, низька орендна плата, деградація ґрунтів тощо.

У даній ситуації доречно вивчати та впроваджувати досвід реформування земельних відносин у розвинутих країнах з метою ефективного впровадження передового досвіду на практиці.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Дослідженню питань формування ринку сільськогосподарських земель, його регулювання та вивченню зарубіжного досвіду земельних перетворень приділено значної уваги. Вагомий внесок у розвиток теорії і можливості практичного функціонування ринку сільськогосподарських земель зробили українські такі вчені: Ю.Д. Білик, П.І. Гайдучий, В.П. Галушко, О.Д. Гнаткович, М.М. Ревенко, П.Т. Саблук, М.Г. Ступень, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, О.М. Шпичак, А.Д. Юрченко, В.В. Юрчишин та ін.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Основною метою дослідження є узагальнення основних положень функціонування ринку

сільськогосподарських земель у розвинутих країнах світу та обґрунтування можливості застосування досвіду зарубіжних країн при формуванні цивілізованого ринку сільськогосподарських земель в Україні.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Економічно обґрунтований і регульований з боку держави ринок сільськогосподарських земель є складовою загальної системи ринкових відносин. Практика аграрного господарювання західних країн підтверджує, що немає вільного і необмеженого права приватної власності на землю, безконтрольних операцій з купівлею і продажем земель.

При побудові власної моделі ринку землі в Україні доречно було б врахувати американський досвід формування та регулювання ринку землі, а саме: встановити економічні важелі, які б унеможливили спекуляцію на земельному ринку, через недопущення подрібнення земель, при продажу землі сільськогосподарського призначення не змінювати цільове призначення, тому що зміна цільового призначення може призвести до різкого збільшення або зменшення вартості земельної ділянки. В разі невикористання землі протягом року необхідно вилучати землю і шляхом аукціону, її перепродати, а отримані кошти підуть на по-

гашення витрат щодо організації аукціону, а інша сума коштів — колишньому землевласнику [7, с. 257].

В Україні розвиток і підтримка державою інституту приватної власності на землю, сприяння формуванню ефективного земельного власника є важливою умовою подальшого розвитку аграрного підприємництва, соціального розвитку села, закріплення працездатного населення у селах за сучасних умов природного кількісного зменшення сільського населення.

У країнах Європи держава регулює та обмежує приватну власність на землю. Максимальну величину земельної власності на сім'ю встановлено в Румунії — 100 га, в Угорщині — 300 га на особу [5, с. 117]. Крім цього, в Угорщині пріоритетне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення надається особам, які пов'язані із сільськогосподарською діяльністю і мають аграрну освіту [11, с. 27—28].

У Польщі ринок земель регулюється переважно економічними засобами. Держава через спеціально створене Агентство сільськогосподарської власності державної казни здійснює викуп у селянських господарств земель та нерухомості й продає їх перспективним господарствам, малоземельним, молодим селянам тощо. Пріоритет надається покупцям, які мають належну кваліфікацію [11, с. 29].

У цілому у більшості розвинутих країн світу земельне право представлено величезною кількістю законодавчих актів, що регулюють практично всі сфери земельних відносин. Крім того, тут існує досить жорстка система, що так чи інакше обмежує "несправедливий" перерозподіл землі — мова йде, в першу чергу, про сільськогосподарські землі.

У європейських країнах практикується дозвільний порядок придбання земель сільськогосподарського призначення. Так, у Німеччині законодавством передбачається дозвільний порядок відчуження земельних ділянок. Всі землі більше 1 га підлягають продажу лише з дозволу місцевих органів влади, для чого розроблена спеціальна дозвільна процедура, що передбачає обґрунтування необхідності мати землю потенційним покупцем землі, а також надання свідоцтва про його професійну підготовку. Відмова у видачі дозволу цілком можлива, якщо купівля-продаж земельної ділянки пов'язана з "нездоровим перерозподілом земель" (зокрема, на користь осіб, не пов'язаних з фермерством та сільським господарством, також у випадках, коли відчуження земельної ділянки призведе до її "безпосереднього зменшення" або надмірного подрібнення (до розмірів менше 1 га), а також у випадку, коли ціна знаходиться "у грубій диспропорції" із вартістю ділянки (відхилення понад 50% від вартості ділянки)) [3, с. 34].

Дозвільний порядок придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення існує і в Австрії. Видача дозволу здійснюється рай-

онною комісією з земельного обороту відповідно до федерального Закону "Про оборот земельних ділянок". Відмова у видачі дозволу можлива лише з підстав, передбачених законом, зокрема у випадках, коли угода призведе до концентрації земельних ділянок понад норму, встановлену для регіону; якщо передбачена зміна цільового призначення земельної ділянки та якщо угода вчиняється зі спекулятивною метою; також у випадках, коли значно перевищена ринкова вартість земельної ділянки та якщо угода призведе до безпідставного порушення вигідної агроструктури, що склалася, або ж угода призведе до надмірного подрібнення земельних ділянок.

У Норвегії, де лише 3% земель придатні для сільськогосподарського виробництва, відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється у дозвільному порядку. Дозволи видаються Міністерством сільського господарства та іншими органами державного управління. Підставою для відмови у наданні дозволу є відчуження земельної ділянки з метою спекуляції або надмірна концентрація земель. Дозвіл на купівлю надається лише особам, що мають необхідну професійну підготовку і згодні проживати у відповідній місцевості та вести своїми силами господарство.

У деяких країнах з метою боротьби зі спекуляцією земельними ділянками обмежуються права вільного розпорядження землею шляхом введення обов'язкового використання землі для сільського господарства протягом певного, встановленого законом терміну. У Болгарії, Угорщині, Чехії і Словаччині він становить 5 років, у Японії — 3 роки. В окремих країнах — Франції, Данії — купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб або забороняється (у районах особливо родючих земель), або обмежується (вимагається дозвіл місцевих органів влади, а також осіб, які проживають у цій місцевості) [3, с. 34].

У більшості західних країн Центральної та Східної Європи заборонено продавати землю іноземцям. У недалекому майбутньому при вступі України до ЄС держава в обов'язковому порядку повинна регулювати доступ іноземних фірм на ринок землі України. В даному випадку важливо використати досвід країн Східної Європи. Угорщина і Чехія внаслідок переговорів з ЄС і укладання угод погодилися, що з моменту вступу до ЄС лише через 7 років іноземні громадяни і компанії з країн ЄС зможуть купувати їхні сільськогосподарські та лісові землі. При цьому фермери з країн ЄС можуть купувати землю в Угорщині через три роки за умови попередньої оренди в цей термін. Польща від моменту вступу в ЄС має 12-річний мораторій на купівлю іноземними компаніями земель у країні [9, с. 63].

Для України доцільно використати досвід Угорщини і Чехії. В Угорщині при купівлі сільськогосподарських угідь до 100 га — власник може от-

римати банківський кредит на 10 років в розмірі 70 % від вартості землі, що купується [4, с. 126]. Угорщина використовує також нормативні дотації господарств, розмір яких залежить від площі сільськогосподарських угідь: до 10 га — 12 тис. форинтів на гектар, 10—30 га — 8 тис., понад 300 га (для господарських товариств і кооперативів) дотація надається лише при вирощуванні сої та гороху [4, с. 126]. В Чехії, визначаючи розмір податку за землю, всі земельні угіддя залежно від ґрунтово-кліматичних умов класифікували на 44 податкові групи: за кращі землі податок становить 930 крон за гектар, а найменш родючі землі — тільки 10 крон/га. При цьому землекористувачі найбільше зацікавлені в господарюванні саме на землях кращої якості.

Цікавим є також досвід різних країн у частині законодавчого встановлення як мінімального, так і максимального розмірів земельних ділянок, що можуть перебувати у одного власника, а також деякі інші існуючі обмеження. Щодо України, то прийняття Закону "Про ринок земель" [2] спрямоване не допустити спекуляції на ринку.

Так, у Південній Кореї після проведення земельної реформи, спрямованої на обмеження кількості гектарів у одних руках, у володінні одного суб'єкта може бути не більш як 3 гектари в агрозоні та 10 гектарів поза агрозоною. В Японії — не більше 3 гектари, для Хоккайдо встановлено значно більшу норму — до 12 гектарів.

В Данії, навпаки, не схвалюється подрібнення ділянок. Там вважають, що сільгоспвиробництво доцільно вести на площі понад 30 гектарів.

У Бразилії діє гнучка система обмежень за розміром землеволодіння залежно від регіону країни. Тут існує поняття стандартної земельної ділянки. Виняткове право визначати та змінювати її розмір для кожного окремого району (адміністративної одиниці) країни належить державній установі — Національному інституту аграрних реформ. У цій країні діють також обмеження і на володіння сільськогосподарськими землями для іноземців. Так, фізичні особи-іноземці, що проживають у Бразилії, бразильські філії зарубіжних компаній, бразильські компанії з іноземним капіталом та іноземні юридичні особи можуть без обмежень володіти трьома стандартними земельними ділянками. Від 3 до 50 таких ділянок — з дозволу Національного інституту аграрних реформ, більше 100 — тільки з дозволу Конгресу. Причому для площі більше як 20 стандартних ділянок потрібне затвердження плану експлуатації землеволодіння. До того ж у власності іноземців не може бути більш як чверть сільгоспземель окремої адміністративної одиниці, тоді як місцеві структури та громадяни вправі зосередити в своїх руках до 40% земель адміністративної одиниці.

Необхідно зазначити, що деякі з вищезазначених законодавчих положень, що діють в економічно-розвинутих країнах, знайшли своє місце у сучасних положеннях законопроекту "Про ринок земель" [2].

Так, відповідно до проекту закону при запровадженні обігу земель сільськогосподарського призначення в країні пропонується встановити цілий ряд заборон та обмежень щодо набуття їх у власність та відчуження, а також надання пріоритетних прав на їх придбання.

Зокрема, з метою забезпечення використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення за їх цільовим призначенням, передбачається, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення придбані із земель державної і комунальної власності та розташовані за межами населених пунктів, протягом десяти років не зможуть змінювати свого цільового призначення.

Для унеможливлення спекулятивних операцій на ринку землі, протягом п'яти років забороняється перепродаж придбані ділянки. Якщо ж без цього власник не зможе обійтись, він повинен буде сплачувати державне мито.

Врегулювання питань, пов'язаних з оптимізацією сільськогосподарського землекористування, передбачається за допомогою встановлення максимальних та мінімальних розмірів земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що можуть набувати у власність громадяни та юридичні особи України. До речі, максимальний їх граничний розмір передбачається встановити в залежності від місцезнаходження.

Передбачена також заборона набуття у власність громадянином України чи кількома громадянами України або їх близькими родичами — громадянами України, а також юридичною особою України чи її дочірніми підприємствами земельних ділянок сільськогосподарського призначення, загальна площа яких перевищує 30% земель сільськогосподарського призначення, що розташовані на території району за місцем розташування набутих у власність земельних ділянок.

З метою забезпечення раціонального використання сільськогосподарських угідь запропоновано встановити у таких розмірах:

- для ведення товарного сільськогосподарського виробництва — 0,25 га;
- для ведення особистого селянського господарства — 0,25 га;
- для ведення садівництва — 0,04 га.

Дані нормативи не поширюватимуться на земельні ділянки сільськогосподарського призначення (сільгоспугіддя) в разі їх успадкування.

При цьому науково обґрунтовані мінімальні та максимальні граничні розміри земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в межах відповідного регіону.

У разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває у власності громадян та юридичних осіб України, її власник зобов'язаний запропонувати для продажу таку ділянку особам, що мають переважне право на її придбання, а саме: користувачу за оголоше-

ною ціною, а в разі відмови такого користувача — власникам та користувачам суміжних земельних ділянок сільськогосподарського призначення. У разі ж продажу частки земель сільськогосподарського призначення, що знаходиться у спільній частковій власності, переважне право на купівлю цієї частки матимуть інші учасники спільної часткової власності. Такі ж вимоги встановлюються і в разі продажу виділеної частки земель сільськогосподарського призначення, що перебуває у спільній сумісній власності.

З метою запобігання концентрації земель сільгосппризначення у банківських та інших кредитних установах, останні протягом шести місяців з моменту набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, право власності на які перейшло до них в результаті невиконання зобов'язань іпотекодавцем або заставодавцем, повинні будуть відчужити їх шляхом продажу на аукціоні.

Ринок сільськогосподарських земель повинен мати досконале правове регулювання, дієві економічні важелі впливу та відповідну державну контрольно-адміністративну інфраструктуру. Крім цього, на земельному ринку розвинутих країн діє система посередницьких, обслуговуючих структур, страхових компаній, об'єднань фермерів, юридичних фірм, агентств оцінювачів земельної власності та рекламних фірм. У США існують спеціалізовані фірми, які професійно займаються управлінням земель, де власники відсутні [3, с. 241].

Такі фірми проводять операції з купівлею і продажем землі, оцінкою нерухомості, страхуванням, включаючи консалтингові послуги. Інтегроване спільне управління поширене й в інших країнах світу, але не на рівні компаній і власників, а на рівні об'єднань дрібних фермерів, які організуються для ефективного управління та спільного ведення господарства. Подібні об'єднання є, зокрема, в Італії, Іспанії, Франції і Португалії [4, с. 244].

ВИСНОВКИ

Отже, досвід господарювання в зарубіжних країнах показує, що земля використовується виключно за цільовим призначенням, діє встановлений порядок купівлі-продажу та оренди земельних ділянок. Врахування досвіду розвинутих країн світу при запровадженні цивілізованого ринку землі в Україні забезпечить залучення земельних ділянок сільськогосподарського призначення в економічний обіг та гарантуватиме прозорість даного ринку. Крім того, при запровадженні ринку земель створяться умови запобігання корупції шляхом створення єдиного порядку підготовки до продажу та продажу земельних ділянок, прав оренди на них на аукціонах. А це, в свою чергу, гарантовано забезпечить розвиток малого і середнього бізнесу на селі, підтримку молодих спеціалістів, створення робочих місць, наповнення місцевих бюджетів від продажу земельних ділянок

і прав оренди на них, а також державного мита від операцій на ринку землі.

Література:

1. Закон України "Про державний земельний кадастр" Закон від 07.07.2011 № 3613-VI [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=3613-17>.

2. Проект Закону України "Про ринок земель" № 9001-1 від 19.07.2011 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=40958

3. Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли / Ф.Х. Адиханов // Государство и право. — 2001. — № 1. — С. 32—36.

4. Алмаші С.О. Одноосібний сектор у сільському господарстві Угорщини / С.О. Алмаші // Економіка АПК. — 2002. — № 4. — С. 123—126.

5. Баян А.В. Земельні реформи у постсоціалістичних країнах Східної Європи / А.В. Баян // Економіка АПК. — 2001. — № 11. — С. 115—118.

6. Гнаткович О.Д. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення як передумови здійснення підприємництва в аграрній сфері / О.Д. Гнаткович // Науковий вісник НЛТУ України: збірник науково-технічних праць. — 2011. — Вип. 21.2 — С. 35—39.

7. Коритник М.В. Порівняльний аналіз земельних відносин в Україні з країнами з розвинутою економікою / М.В. Коритник, О.М. Шпичак // Вісник Хмельницького національного університету. — 2009. — № 6. — Т. 1 — С. 256—257.

8. Семеряк Ю.А. Державне регулювання ринку землі в Україні // Ю.А. Семеряк, М.Г. Москва // Науковий вісник НЛТУ України "Економіка, планування і управління в галузі". — 2010. — Вип. 20.12. — С. 240—247.

9. Третяк А.М. Шляхи регулювання ринку землі / А.М. Третяк // Вісник аграрної науки. — 2003. — № 10. — С. 62—66.

10. Трегобчук В.М. Методологічні засади формування та функціонування ринку сільськогосподарських земель / В.М. Трегобчук, Н.М. Скурська // Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового Земельного Кодексу України: матер. всеукраїнської наук. конф. (м. Київ, 10—11 вересня 2002 року). — К.: Вид-во "Весна", 2002. — С. 42—46.

11. Формування ринку землі в Україні. — 2-ге вид., [перероб. та доп.]. / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін. / За ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. — К.: Вид-во "Урожай", 2006. — С. 27—28.

12. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М.М. Федоров // Економіка АПК — 2008. — № 5. — С. 73—78.

Стаття надійшла до редакції 27.09.2011 р.