

УДК 332.72 (477)

СВІТОВИЙ ДОСВІД ФОРМУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Р.М. Ступень

кандидат економічних наук

старший викладач кафедри землевпорядного проектування

Львівський національний аграрний університет

У статті проаналізовано світовий досвід формування ринку сільськогосподарських земель та виявлено основні позитивні шляхи його імплементації в процес реалізації земельної реформи в Україні. Висвітлено окремі аспекти відносин власності на землю в країнах світу, зокрема: форми власності, обмеження розмірів земельних угідь, оцінка землі тощо. Вивчено особливості орендних відносин у різних країнах світу.

Ключові слова: *ринок, земля, сільське господарство, світовий досвід, оренда, власність.*

.....

Земельні відносини в сучасних умовах розвитку сільського господарства є одним із найбільш дискусійних аспектів аграрної політики України, в площині якого ведуться суперечки протягом багатьох років. Єдиної думки про те яким має бути цей ринок немає досі. Це питання є чутливим для розвинених країн і принципово важливим для країн з перехідною економікою, де ринки сільськогосподарських земель є менш розвиненими і недостатньо врегульованими. Україна має унікальну можливість вивчити, оцінити й обрати найкращий світовий та європейський досвід та практику [4, с. 159].

В Україні земельні відносини завжди перебували в центрі уваги, а діяльність, пов'язана з управлінням земельними ресурсами була одним з головних пріоритетів державної політики. Історія вітчизняних земельних відносин налічує кілька століть, протягом яких сформувалися їх види, форми, підходи та методи. Аналізуючи результати земельних реформ, приходимо до висновку, що даний досвід має винятково важливе значення для розробки концептуальних напрямів з метою сучасної трансформації земельних відносин. Очевидно, що даний досвід їх проведення не може бути аналогом для сучасних умов, але деякі важливі риси можуть бути використані в підходах до вирішення питань формування нової системи землекористування та ринку земель сільськогосподарського призначення.

Варто відзначити найбільш важливі уроки земельних реформ в українському суспільстві для сучасних умов: фундаментальною основою аграрних перетворень є проблема земельної власності; формування земельної політики є невід'ємною функцією держави як власника землі; земельна політика держави має формуватися із врахуванням вітчизняного та світово-

го історичного досвіду, а також на досягненнях вітчизняної й світової науки і практики, зважаючи на конкретні соціально-економічні умови, при пріоритеті економічних методів управління процесом перетворень [1–4; 8; 10].

Тому метою статті є аналіз та систематизація світового досвіду у формуванні ринку сільськогосподарських земель та виявлення основних позитивних шляхів його використання в процесі реалізації земельної реформи в Україні.

Основні завдання формування цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення — це забезпечення раціонального використання землі та підвищення її родючості. Вирішення цих завдань, що визначають макроекономічну поведінку нації, є основоположною ціллю, оскільки земля не тільки головний засіб виробництва в сільському господарстві, а й основа державності, національного самовизначення і просторовий базис всіх галузей економіки. Становлення ринку землі сільськогосподарського призначення є частиною процесу формування ринкової економіки, що неминуче пов'язано із залученням землі в економічні відносини.

Цікавим для аналізу та оцінки напрямів і методів земельної реформи в Україні є досвід реформування сільського господарства в ряді країн світу. Розглянемо коротко їх досвід аграрних реформ, зупинившись на головних особливостях аграрних перетворень. Зарубіжна практика характеризується різноманіттям підходів до вирішення земельних питань: багато що залежить від історичного досвіду конкретної країни та її національних особливостей. Тим не менш, у всіх без винятку розвинених країнах, які прагнуть гармонізувати земельні відносини, визначальними характеристиками є сильний регулятивний вплив держави і не-

похитність засадничих принципів земельного законодавства. Незважаючи на те, що в світі склалися різні системи розподілу земель і, відповідно, різні системи ведення аграрного виробництва (феодална, плантації, перелогова тощо), метою земельних перетворень в кожній країні є забезпечення рівного доступу до землі, як до основного засобу виробництва.

Земельно-аграрні перетворення, проведені в більшості країн Латинської Америки, на думку багатьох економістів, вважаються класичними і вдалими моделями. У той час як в окремих країнах Латинської Америки земельні та аграрні реформи провалилися через відсутність відповідного державного регулювання. Реформування земельних відносин в країнах Латинської Америки об'єднує те, що реформи проводилися протягом тривалого часу на основі експропріації землі і виплати компенсації колишнім «лендлордам», що інвестують отримані гроші в індустрію. У більшості випадків реформи у країнах Латинської Америки не були завершені, але навіть часткове реформування дало позитивні результати. Наприклад, в Мексиці валовий продукт сільського господарства збільшився з 1956 до 1968 рр. більш ніж у 2 рази, а рівень виробництва на душу населення — в 1,5 рази [3].

Китайську земельну реформу, здійснена в період 1948–1979 рр., було проведено за класичною моделлю реформування латифундій, застосовуваної в країнах Латинської Америки. В передреформеному Китаї до початку 1948 р. ситуація в аграрному секторі характеризувалася такими умовами, як значна диференціація розміру земельних володінь. Розмір великих приватних ферм був менший, ніж у країнах Латинської Америки, Пакистані та навіть у Єгипті до 1952 року. Але при цьому площа великих землеволодінь коливалася від 20 до 1380 га при їх середній площі по країні 139 га [3; 5]. Рівень орендної плати був досить високий, навіть у порівнянні з країнами Латинської Америки і становив від 50 до 70 % вартості виробленого продукту.

Аналізуючи земельні перетворення, здійснені у посткомуністичних країнах Східної Європи, можна встановити, що основною їхньою метою було введення приватної власності на земельні ресурси. На відміну від розглянутих моделей реформування в Азії та Америці, в країнах Східної Європи був обраний шлях реституції. Ця модель була обрана, адже вона враховувала існуючі земельні відносини, а також соціально-економічний стан країн в цілому. Реституційна модель земельної реформи була застосована в Угорщині, Чехії, Латвії та інших країнах. Земельна реформа в Угорщині про-

водилася за схемою приватизації земельних ресурсів. У Болгарії в дореформений період 13 % сільськогосподарських угідь оброблялися фермерами, де, як і в інших східноєвропейських країнах, було вирішено ліквідувати державні сільськогосподарські підприємства з метою формування класу дрібних товаровиробників на основі приватної власності на землю [3; 4].

Загалом, основними умовами успішних земельних реформ є політична воля та удосконалення наукових основ формування ринку землі, що забезпечують сталий розвиток аграрного сектора економіки. Одним із завдань земельних перетворень, особливо для країн, які розвиваються, була ліквідація найбільш небагатого класу в сільських районах. Це завдання вирішувалося за допомогою надання права розпорядження землею і створенням інфраструктури, що забезпечує розвиток ринку землі сільськогосподарського призначення.

Роль держави у земельних відносинах велика у будь-якій розвиненій країні, не залежно від форм власності на землю, зокрема в США, Канаді, Німеччині, де відповідно 98, 96 і 90 % земель сільськогосподарського призначення знаходиться в приватній власності, або, наприклад, в Швеції, де велике значення зберігає практика оренди державної, муніципальної та приватної землі. Майже повсюдно діють жорсткі правила і регламентації, закріплені у національному законодавстві. Вони обмежують обіг земель сільськогосподарського призначення і мають на меті запобігти дробленню сільськогосподарських ділянок, їх можливому відчуженню зі зміною цільового призначення. Держава залишає за собою контроль щодо раціонального використання земель та виконання їх власниками взятих на себе зобов'язань. Такий порядок діє в Данії, Німеччині, Іспанії, Італії, Норвегії, Швеції, Франції. В Італії передбачені санкції за несумлінне використання земельних ділянок, аж до їх примусової передачі (продажу) іншим, більш ефективним користувачам. У Канаді відчуження землі, зміна характеру її використання може бути здійснено лише за рішенням зборів і уряду провінції. У разі відчуження землі під комунальні об'єкти уряд бере на себе зобов'язання викупити землю у фермера за ринковою вартістю [7; 11].

Право приватної власності на землю широко поширене на Європейському та Американському континентах, в Австралії. Однак воно практично ніде не абсолютизується і завжди обставляється рядом обмежень. Наприклад, у країнах Європи держава регулює і обмежує приватну власність на землю: максимальну величину земельної власності на сім'ю в Румунії встановлено — 100 га, Угорщині — 300 га на

особу, в Болгарії сім'я може мати у власності не більше 30 га, а в районах інтенсивного землеробства не більше 20 га, для Кореї та Японії — не більше 3 га [6, с. 60]. Обмеження, пов'язані з розміром земельних ділянок (мінімальним і максимальним), є важливим засобом запобігання як фрагментації земель, так і надмірної концентрації землі у одного власника. Такі обмеження більш характерні для країн з перехідною економікою та для країн з обмеженою кількістю земельних ресурсів і встановлюються на муніципальному або регіональному рівні.

Варто звернутися до досвіду Австралії, Данії, Іспанії, США, Франції, Швеції та інших країн стосовно особливостей функціонування в них ринку земель сільськогосподарського призначення. Запобіжні заходи передбачають: заборону на певний період продажу землі (Іспанія, Франція, США), вимоги щодо одержання дозволу уряду на купівлю сільськогосподарських земель (Швеція), встановлення максимального розміру наділу у власності сім'ї (Данія), переведення земель з однієї категорії в іншу лише з дозволу відповідних державних органів тощо [11, с. 15]. Досить часто необхідною умовою для набуття права оренди або права придбання земельної ділянки є вимога, щоб орендар або покупець був місцевим жителем, мав професійну підготовку, досвід роботи і необхідний капітал для ефективного використання земель, які він отримує у власність або користування (Данія, Німеччина, Фінляндія, Нідерланди, Італія).

Досить цікавим і різноманітним є досвід Швеції щодо поєднання суспільних та особистих інтересів в сфері землеволодіння та землекористування. Базисним принципом шведської концепції є ставлення до землі, лісу, надр як до національного багатства країни. Разом з тим приватна власність на землю виступає в якості однієї з повноправних форм власності. Однак в інтересах усього суспільства визнаються необхідними обмеження повноважень землевласників щодо розпорядження їхніми землями. Всі права власників точно визначені і ретельно зафіксовані в загальному земельному законодавстві країни. Для їх реєстрації створені спеціальні державні органи, тісно пов'язані в повсякденній роботі з окружними та земельними судами. Ними ж реєструються і права земельних орендарів.

У Норвегії однією з основних цілей аграрної політики є збереження селянського господарства та мінімізація збитків сільських жителів регіонів внаслідок несприятливих природно-кліматичних умов, особливо на півночі країни і в центральній її частині. При цьому орієнтація йде на фермера — власника землі.

Тому законодавство обмежує можливість роздроблення ділянок. Оренда ж регламентується законодавством і місцевою владою. Загалом аграрна політика скоріше орієнтована на соціальні та екологічні цілі.

Від інших країн Західної Європи відрізняються специфічністю земельної політики Нідерланди. Справа в тому, що значні площі осушених польдерів перебувають у державній власності і використовуються на основі тривалої оренди. Так 30 % всієї землі знаходиться в орендному користуванні і близько половини господарств частково або повністю працюють на орендованій землі. З урахуванням важливості інституту оренди держава регулює всі його види. При цьому беруться до уваги багато чинників, на основі яких видаються дозволи на оренду. Причиною такої державної політики є, з одного боку, небажання дробити раніше існуючі господарства, а з іншого — надмірна концентрація землі в одних руках. Цей принцип дотримується як відносно оренди, так і щодо купівлі землі. Також береться до уваги і тип сільськогосподарського виробництва, і розміри площ, які необхідні для життєздатної комерційної ферми. При наявності відповідного дозволу контракти на оренду можуть бути продовжені, доповнені або припинені. За земельним законом Іспанії оренда землі підлягає державному регулюванню. Його основна мета — не допустити створення великих маєтків. Як правило, не дозволяється отримувати в оренду понад 50 га зрошуваних земель або 1 тис. га екстенсивних пасовищ.

У таких країнах, як Китай, Данія, Голландія, Ізраїль майже вся земля знаходиться в державній власності, і сільськогосподарське виробництво там ефективне. У Бельгії, Франції, Німеччині держава володіє 60 % земель, які здає в оренду [1]. У цих країнах фермери традиційно при розширенні господарства віддають перевагу не купівлі, а оренді землі (табл. 1).

Варто зазначити, що терміни оренди у різних країнах є неоднаковими: у багатьох з них встановлюються мінімально і максимально допустимі строки. До країн, в яких встановлено обидва строки, належать Бельгія (мінімум — 12, максимум — 99 років), Іспанія (мінімальний строк — 6, а максимальний — 15 років) і Франція (мінімум — 12, максимум — 25 років). У той же час у Греції, Ірландії і Португалії визначені тільки мінімальні строки оренди (які дорівнюють відповідно 4, 3 і 7 років), а в Данії, Україні та Японії, навпаки, — максимальні (30, 49 і 20 років). У США особливий порядок оренди земель — договір укладається, як правило, на один рік, ставки орендної плати визначаються ринком. Варто звернути увагу на досвід кра-

Таблиця 1

Способи використання земель
сільгосптоваровиробниками у країнах Європи, %

Країна	Частка землі	
	у власності	орендована
Бельгія	31,7	68,3
Данія	81,7	18,3
Німеччина	63,6	36,4
Греція	77,1	22,9
Іспанія	69,8	30,2
Франція	46,7	53,3
Ірландія	96,0	4,0
Італія	80,0	20,0
Люксембург	51,7	48,3
Нідерланди	64,5	35,5
Португалія	66,3	33,7
Великобританія	62,6	37,4
Швеція	55,0	45,0

Джерело: [1, с. 113].

їн, де термін оренди залежить від додаткових умов: різні терміни оренди для окремої земельної ділянки та для всього господарства (Люксембург, Нідерланди, Швейцарія — 6 і 9, 6 і 12, 6 і 9 років відповідно), для низинних і гірських земель (Італія — 15 і 6 років відповідно), для тих, хто застосовує найману працю і без найманої праці (Португалія — 10 і 7 років відповідно) [5; 6].

Своїм шляхом пішла земельна реформа в Польщі. Перетворення в агропромисловій сфері Польщі здійснювалися комплексно, послідовно та жорстко. У 1990 р. був прийнятий Закон про реформування колективних господарств, селянам дали право продаж землі. Було також прийнято закон, згідно з яким земля стала товаром, предметом (через систему аукціонів) купівлі-продажу для всіх громадян. Умовою укладання угоди стало не адміністративне рішення, а цивільний договір [11]. Тоді ж було створено Агентство державної сільськогосподарської власності. Воно переводить на свій баланс землю розформованих господарств, майно, а також борги та призначає на перехідний період керуючого справами і в подальшому підшукує покупців або орендарів землі та майна, визначаючи умови і форму приватизації.

ВИСНОВКИ

Таким чином, можна зробити висновки, що на вирішення питань формування ринку

сільськогосподарських земель в різних країнах вагомий вплив зробили, насамперед, їх соціально-економічні, етнокультурні, історичні, природні й інші особливості, які означили значну різноманітність форм земельного устрою в світі. І хоча в останній період спостерігається загальна спрямованість зрушень у цій сфері, пов'язана з посиленням ролі ринкових факторів, взаємозалежністю країн через міжнародний обмін, підвищенням екологічних вимог, значення національної, регіональної специфіки залишається досить істотним.

Існує цілий ряд об'єктивних чинників, що зумовили виникнення досить різних моделей земельних відносин між землекористувачами, державою, органами самоврядування та громадськими організаціями. Важливо, що в рамках цих моделей навіть в рівній мірі прогресивні зрушення можуть не тільки приймати різні форми, але й здійснюватися на зовсім іншій принциповій основі. Більш того, форми, які довели свою ефективність в одній країні, не обов'язково будуть настільки ж ефективні в іншій.

Сьогодні приватна власність на землю має місце в більшості країн світу. Але треба зазначити, що в повному розумінні слова приватна власність на землю була притаманна лише феодалізму і початковій стадії капіталізму, коли приватні власники були безроздільно наділені повнотою прав всіх трьох функцій власності: володіння, користування, розпорядження землею. Зараз в зарубіжному і вітчизняному законодавстві відбувається перегляд концепції статусу земельного власника. Межі його юридичної влади різко скоротилися. Земельні відносини все тісніше пов'язуються із завданням служіння суспільним інтересам. При цьому інтереси цивілізованого ринку стають вище абсолютної ідеї власності. Поступово законодавство по суті позбавило власника ділянки землі права використовувати її виключно на свій розсуд. В останні десятиліття це поєднується із загостреною необхідністю забезпечення виконання землевласниками екологічних вимог, дотримання ними певного режиму з низкою обмежень тощо.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аграрна реформа в Україні / П.І. Гайдуцький, П.Т. Саблук, Ю.О. Лупенко та ін.; за ред. П.І. Гайдуцького. — К.: ННЦ ІАЕ, 2005. — 424 с.
2. Велесик Т.А. Світовий досвід формування ринку сільськогосподарських земель і меліорація / Т.А. Велесик // Науковий вісник Львівського національного університету ветеринар-

- ної медицини та біотехнологій ім. Гжицького. — 2010. — Т. 12, № 3(5). — С. 39–42.
3. *Ламакин А.С.* Формирование рынка земли сельскохозяйственного назначения: диссертация... кандидата экономических наук: 08.00.05. — Москва, 2008. — 156 с.
 4. *Мостов'як М.І.* Досвід країн Центральної та Східної Європи в упровадженні ринку сільськогосподарських земель / М.І. Мостов'як // Стратегічні пріоритети. — № 1(10). — 2009. — С. 159–166.
 5. *Осташко Т.О.* Аграрні трансформації в перехідних економіках: перспективи для України / Т.О. Осташко // Економіка і прогнозування. — 2003. — № 1. — С. 59–69.
 6. *Ряснянська А.М.* Світовий досвід формування власності на землю: [Електронний ресурс] / А.М. Ряснянська // Глобальні та національні проблеми економіки. — Вип. 7. — 2015. — С. 58–62. — Режим доступу: <http://global-national.in.ua>
 7. *Федюнина Е.Н.* Трансформация отношений земельной собственности в современной экономике России / Е.Н. Федюнина // Известия Волгоградского государственного педагогического университета. Серия «Социально-экономические науки и искусство». — 2012. — № 9 (73). — С. 142–146.
 8. *Чудовська В.А.* Концептуальні підходи до удосконалення системи регулювання земельних відносин в аграрному секторі / В.А. Чудовська // екологічні, соціальні й економічні аспекти розвитку АПК на засадах раціонального ресурсовикористання: [колективна монографія]; за ред. П.В. Писаренка, Т.О. Чайки, О.О. Ласло. — П.: Видавництво «Сімон», 2015. — С. 155–169.
 9. *Шкуратов А.И.* Эколого-экономические проблемы сельскохозяйственного землепользования в процессе реформирования земельных отношений в Украине / А.И. Шкуратов // Проблемы экономики: сборник научных трудов. — Минск: Институт системных исследований в АПК НАН Беларуси, 2013. — №1(16). — С. 247–257.
 10. *Шульга О.* Формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні / О. Шульга // Вісник КНТЕУ. — 2012. — № 1. — С. 13–23.
 11. *Ciaian P.* Institutional Factors Affecting Agricultural Land Markets / P. Ciaian, d'Artis Kancs, J. Swinnen, K. Herck, L. Vranken. — Brussels: Centre for European Policy Studies 2012. — 22 p.

УДК 332.36

ТЕРИТОРІАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ ЕКОЛОГІЗАЦІЇ СУЧАСНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Ю.В. Лобунько
аспірант*

Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління Мінприроди України

Розглянуто територіальні особливості екологізації сучасного сільськогосподарського землекористування, що зумовлені новими земельними відносинами та продовженням деградації ґрунтів.

Ключові слова: екологізація землекористування, екологічно сталий агроландшафт, територія ради, деградація земель, типи землекористування.

Екологізація сільськогосподарського землекористування спрямована на забезпечення відтворення ґрунтової родючості, на створення умов для дбайливого ставлення до землі і виробництва екологічної продукції. Створення екологічно сталих агроландшафтів, установлення оптимального співвідношення угідь, екологічно і економічно ефективної організації угідь і сівозмін сприяють поліпшенню якості земель, підвищенню родючості ґрунтів, стабілізації природокористування. За даними Мінприроди

України, на території країни майже повсюдно спостерігається стійка тенденція активної деградації ґрунтового покриву [1, с. 101–113]. Однак комплексні дослідження особливостей та сутності екологізації сільськогосподарського землекористування та управління природоохоронним землекористуванням в Україні не ведуться.

Ознайомившись з працями українських вчених, таких як В.М. Будзьяк [2], Д.С. Добряк [3], В.М. Другак [4], А.М. Москаленко [5], С.О. Осипчук [6], А.М. Третяк [7] та інших у сфері екологізації та природоохоронного зем-

* Науковий керівник — д.е.н., проф., Третяк В.М.