

Річ у тім, що земля є першоджерелом речових благ, не є продуктом праці, але, будучи залученою у виробничу діяльність людей, стає засобом виробництва. Тобто, земля є специфічним фактором виробництва, який суттєво відрізняється від усіх інших економічних ресурсів. Особливість землі як фактора виробництва полягає в тому, що:

- 1) земля є особливим продуктом природи, а не результатом людської праці;
- 2) землю неможливо перемістити в просторі;
- 3) кількість землі обмежена;
- 4) землю неможливо створити штучно;
- 5) якість землі постійно змінюється в процесі її використання;
- 6) земля є місцем для життя людей та джерелом усіх засобів, які людина споживає або використовує у процесі виробництва;
- 7) землю неможливо замінити будь-яким іншим ресурсом;
- 8) земля одночасно слугує і предметом, і засобом праці;
- 9) земля є основою для товарного сільськогосподарського виробництва;
- 10) якість сільгосппродукції значною мірою залежить від якості землі, на якій вона вирощується.

Тому, оскільки практично всі країни свого часу пройшли реформування земельних відносин при формуванні капіталістичних відносин у сільському господарстві, їх досвід може бути для нас корисним.

Країни Європи переважно пройшли шлях реформування земельних відносин ще задовго до скасування кріпацтва у Російській Імперії, проте країнам Східної Європи довелося пройти через аграрні реформи двічі: перший раз — по війні при становленні соціалістичної системи, а другий раз — при її крахові. В цих країнах було трохи менше

Ведучи мову про земельну і нерозривно пов'язану з нею аграрну реформи на теренах України, не слід забувати, що це відбувається не лише в нашій країні, а, отже, ми «не винаходимо велосипед». Земельні й аграрні відносини реформувалися і в інших країнах у різний час і з певними, притаманними цим країнам, особливостями.



«соціалізму» та збереглися ще старі ринкові традиції господарювання. Саме тому деякі моменти їх переходу на нові, посткомуністичні рейки можуть бути цікавими та корисними для формування ринку землі в Україні.

Зауважу, що країни Східної Європи не зазнали такої «колективізації», яка відбувалася в СРСР — там процеси відбувалися поступово і тиск був швидше економічний. Це значною мірою вплинуло і на зворотне реформування.

Реформування земельних відносин у країнах пострадянського

простору забезпечується національним законодавством. І хоча земельна реформа все ще в деяких з них триває, в жодній не було такої невизначеності, як в Україні. Мабуть, головною метою в цих країнах при формуванні ринку землі був пошук компромісу між створенням умов для високого рівня сільськогосподарського виробництва та розвитком села і забезпеченням соціального захисту сільського населення.

* Продовження. Початок — «Землевпорядний вісник» №1, 2016).

Польща

Якщо розглядати Польщу — нашого найближчого сусіда, з яким останнім часом стало «модно» порівнювати українські ціни на землю (правда за відсутності ринку в Україні), то Польща є одним з успішних прикладів вдало сформованої приватної власності на земельні ресурси та їх ринкового обігу. Характерною особливістю сільського господарства країни над Віслою є значна кількість переважно невеликих господарств. Попри політичний тиск на селянство після Другої світової війни, приватна форма землеволодіння не тільки збереглася на землях довоєнної Польщі, а й залишилася домінуючою. Великі сільськогосподарські підприємства виникли лише на «нових» землях, куди переселяли поляків, вихідців із-за Бугу. То були українські землі, що відійшли Польщі. Там селяни-переселенці отримали у власність досить великі наділи приватної землі. На території ж «старої» Польщі збереглася довоєнна структура власності, а колгоспи були тут швидше винятком.

Значною мірою це обумовлено історично, а саме земельною реформою середини 20-х років минулого століття, коли відбулося добровільно-примусове відчуження і парцеляція великих земельних маєтків, які перевищували 180 га (на східних територіях — 300 га), — фактично перерозподіл земельних ресурсів від великих власників до дрібних за підтримки держави. До речі, термін «парцеляція» виник у тогочасній Польщі і означав поділ/відокремлення земельних ділянок від великих господарств, він також означає фрагментацію земельних володінь, що складаються з кількох окремих часток.

Перерозподіл землі між великими та дрібними землевласниками шляхом купівлі-продажу відбувався за ринковими цінами. Якщо річна квота відчуження земель не досягала встановленого мінімуму —

Таблиця 1

ОБЪЯГИ ПРОДАЖУ ТА ЦІНИ НА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ЗЕМЛІ ЗА РЕГІОНАМИ ФРН у 2014 році

	Продано землі		Вартість угод	Ціна землі	
	всієї	с/г		всієї	с/г
	га		тис. євро	євро/га	
Баден-Вюртемберг	3853	3826	88,074	22859	23021
Баварія	7827	7756	321,416	41066	41440
Бранденбург	25182	24837	253,113	10051	10191
Гессе	3957	3896	56,797	14352	14578
Мекленбург-Передня Померанія	15929	15754	276,317	17347	17539
Нижня Саксонія	11947	11854	342,053	28631	28856
Північний Рейн-Вестфалія	4404	4354	174,361	39594	40049
Рейнланд-Пфальц	4010	3919	47,386	11818	12092
Саар	630	620	6,240	9901	10065
Саксонія	8572	8481	86,930	10141	10250
Саксонія-Ангальт	12419	12289	159,526	12845	12982
Шлезвіг-Гольштейн	3136	3107	81,756	26074	26311
Тюрінгія	8494	8246	77,764	9155	9430
ФРН	11036	10894	1971,734	17866	18099
«західні землі»	39763	39331	1118,084	28119	28427
«східні землі»	70597	69608	853,650	12092	12264

200 тис. га, то уряд мав право застосувати примусове відчуження з відшкодуванням їх вартості. Фактично клас дрібних землевласників сформувався ще за «панської» Польщі, який купував землю, а не отримував.

На сьогодні, у користуванні приватного сектору знаходиться понад 96% сільськогосподарських угідь, в тому числі сімейним господарствам належать майже 89%. Площа господарств варіюється від одного до декількох тисяч гектарів (великі господарства виникли на базі колишніх державних господарств — аналогів наших радгоспів). Незважаючи на проблеми надмірної роздробленості сільських господарств, що має місце в секторі індивідуальних (сімейних) господарств (на яких наголошують деякі фахівці), Польща посідає провідні місця в Європі з виробництва сільськогосподарської продукції (за суттєво меншої території та менш родючих ґрунтів — у співставленні з Україною)).

Регулювання земельних відносин в Польщі покладено на Агентство сільськогосподарської нерухомості (Agencji Nieruchomosci Rolnych), утворене 1991 року, завданням якого є: — створення і вдосконалення територіальної структури сімейних ферм; — створення сприятливих умов для раціонального використання ви-

Таблиця 2

ЦІНИ НА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКУ ЗЕМЛЮ У ДЕЯКИХ КРАЇНАХ ПОСТКОМУНІСТИЧНОГО ПРОСТОРУ

Країна	Рік	Долл/га
Болгарія	2014	4653
Латвія	2009	1415
Литва	2009	1355
Польща	2014	10266
Румунія	2012	6123
Сербія	2013	19926
Словакія	2009	1752
Чехія	2009	3125
Естонія	2009	5000
Угорщина	2010	1905

робничого потенціалу державної сільськогосподарської нерухомості;

— упорядкування державних сільськогосподарських угідь та сприяння організації приватних фермерських господарств на державних землях.

Одним з чинників, який вплинув на сучасний розвиток земельних відносин у Польщі, стало її приєднання до ЄС (травень 2004), що знайшло прояв у зростанні з 2003 року вартості землі, яке було, в свою чергу, зумовлено очікуваннями збільшення попиту на землю. Так, у 2003 році середня ціна приватної землі на ринку становила 5753 польських злотих (PLN) за гектар ріллі, що на 14% більше, по-

рівнюючи з 2002 роком. У жовтні 2004 року середня ціна приватної землі на ринках становила 6755 злотих/га.

Аналогічні зміни торкнулися і державних земель, середня ціна на які у III кварталі 2004 року становила 4537 злотих за га порівняно з 3736 злотими за га у 2003 році. Найважливішими факторами, що впливають на ціни, є місце розташування і якість землі. Так, приватні землі з ґрунтами кращої якості, розташовані недалеко від Варшави, на ринку коштували найбільше — 25000 злотих за га і більше.

Крім того, у деяких регіонах західної Польщі після приєднання до Європейського Союзу в 2004 році ціни на землю зросли з 4700 злотих (1207 євро) за га до 18000 злотих (4500 євро) за га у 2010 році. Особливо стрімко зростали ціни у 2007-2009 роках.

Аналіз цін на сільськогосподарські землі показує, що за певним зниженням темпів їх росту 33% у 2007 році, 28% і 19% відповідно у 2008 та 2009 роках — відбулася певна стабілізація у 2010 році, коли темпи росту становили лише 1,3%, що може свідчити про інерційну реакцію галузі на кризу.

Проте, після певної стабілізації знову розпочалося зростання цін. У середньому ціни на державні землі у 2013 році зросли на 13%, а у 2014 році на 17%. При загальному зростанні цін, вартість землі у регіонах дуже неоднорідна. Найвищі ціни склалися у Опольському і Великопольському воєводствах — понад 35 тис. злотих/га, в той час як в Підляському та Свентошиському вони були майже вдвічі нижчі — 16 тис. злотих/га та 16,5 тис. злотих/га. Також існують відносно недорогі ділянки у Люблінському та Підкарпатському воєводствах.

У Польщі є і певні стримуючі фактори розвитку ринку землі. Так, зменшення пропозиції продажу державних земель сповна сприяє зростанню цін, проте мораторій на продаж землі нерезидентам, що існував до цього року, та досягнення майже граничних норм продук-

тивності, справляють зворотний ефект. Також стримуючим фактором є положення законодавства, що обмежує розміри земельних ділянок одноосібним фермерам до 300 га власної або орендованої землі.

Німеччина

Німеччина є західним «напів-посткомуністичним» сусідом Польщі. І оте «напів» відіграє свою значну роль у формуванні ринку землі возз'єднаної країни. По-перше, в країні вже діяло земельне законодавство, що регулювало сталий ринок, для вирішення земельних проблем на приєднаних східних територіях було створено спеціальне державне агентство. Вільний ринок земель разом з комуністичним минулим певною мірою зіграв свою негативну роль. Так, на сході, де по війні відбулася колективізація, землі були розпродані на торгах, до того ж часто їх покупцями ставали не ті власники родинних ферм, що їх обробляли, а сторонні особи і навіть іноземці. Тому картина землеволодіння у «нових» та «старих» Землях ФРН суттєво відрізняється. На рис.1 наведено карту територіального розподілу середнього розміру сільськогосподарських підприємств (родинна ферма — теж підприємство) станом на 2010 рік.

Якщо на західних землях переважають території, де середній розмір господарства не перевищує 48 га, то, принаймні, на половині земель сходу середній розмір господарства лежить у межах 241-288 га.

У Німеччині, згідно зі статистичними даними, площа земель сільськогосподарського призначення становить 17 млн га. Річний обіг сільськогосподарських земель в середньому становить трохи більше, ніж піввідсотка від їх загальної обсягу.

Вартість земель сільськогосподарського призначення, на які було укладено угоди купівлі-продажу в 2014 році, дещо менше двох

мільярдів євро. Однак формування ринкових цін на території Німеччини неоднорідне. Так, в середньому вартість землі на території колишньої НДР за останні 10 років зростала більш високими темпами, ніж на території колишньої ФРН. У таблиці 1 наведено обсяги продажу та ціни на сільськогосподарські землі за регіонами ФРН у 2014 році (жовтим виділено «східні землі»).

Привертає увагу те, що у східних регіонах ФРН активність на ринку сільськогосподарської землі значно вища: за умови, що «нові» землі становлять менше третини загальної території, обсяги продажу землі майже вдвічі більші, ніж у «старих» землях (за значно нижчих цін). З одного боку, це перехід ресурсів до більш ефективного власника, а з іншого — свідчення того, що німецька реформа землекористування на сході, у першу чергу, була спрямована на підвищення ринкової ефективності сільського господарства, адже, нічого гріха таїти, економіка НДР була витратна та неефективна — порівнянно з ФРН).

Угорщина

Якщо Польща зуміла знайти ефективніший компроміс між ефективністю господарювання на селі та соціальним захистом селянства, ФРН віддала перевагу економічній ефективності, то Угорщина пішла іншим шляхом.

Держава жорстко регулює земельні відносини шляхом викупу земельних ділянок. Цю функцію покладено на Земельний банк та Земельний фонд, через які здійснюються всі транзакції з сільськогосподарською землею. Крім того, на державному рівні введено заборону на володіння сільськогосподарською землею юридичними особами, а для фізичних осіб запроваджено обмеження — 300 га. За вступом Угорщини до ЄС та поширенням законодавства ЄС на країну, Угорщина запровадила мораторій на придбання земель сіль-



Рис. 1
СІЛЬСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО
середня площа фермерського господарства в га, 2010 р.
<http://www.zeit.de/feature/mauerfall-das-geteilte-land>

ськогогосподарського призначення іноземцями, у тому числі і громадянами інших країн Євросоюзу до кінця 2011 року, а оскільки його продовження суперечило законодавству об'єднаної Європи, у 2012 році ці обмеження ввели поправкою до Конституції.

Інші країни

Проте у більшості країн «пострадянського» (у широкому розумінні) простору не існує суттєвих обмежень для ринку землі (крім граничного розміру ділянок для фізичних чи юридичних осіб, заборона для релігійних організацій, що зареєстровані після літа 1940 року тощо). Наприклад, у Румунії іноземним інвесторам належить майже 800 тис. га (8%) всіх орних земель. Лідерами є італійці, а також німці, австрійці, данці та голландці. Хоч Латвія і не є надто потужною в аграрному плані, та також викликає інтерес для іноземних інвесторів. Так, з двадцяти п'яти найбільших аграрних компаній іноземний капітал контролює п'ятнадцять.

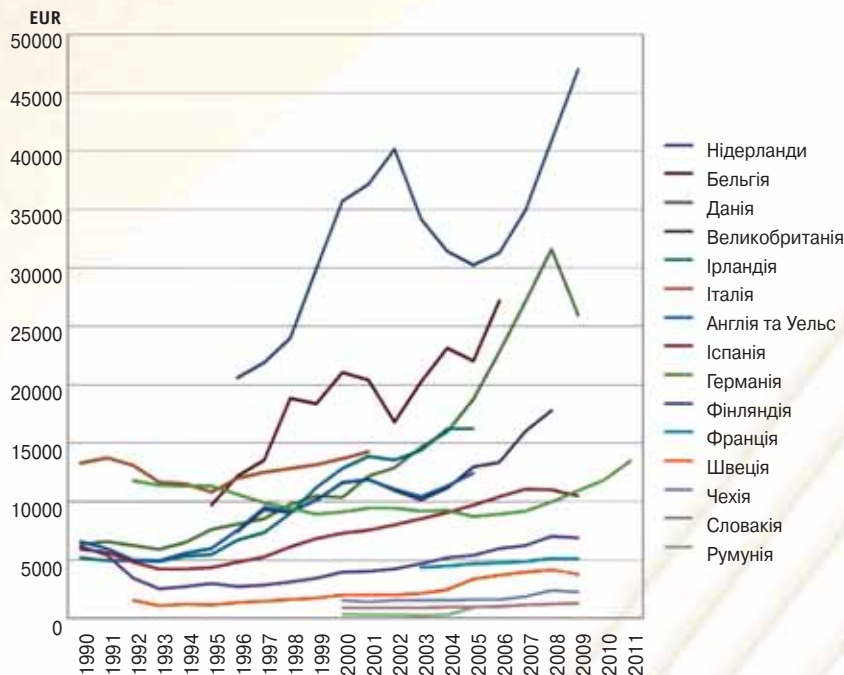


Рис. 2
ЗМІНЕННЯ ЦІН НА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ЗЕМЛІ
для 15 країн ЄС, 1990-2011 рр.
<https://futurefarmersdotnet.files.wordpress.com/2013/03/land-prices.jpg>

Суттєвим показником ринку землі є ціни, проте тут не все так однозначно. Якщо у «східних землях» ФРН спостерігається стрімке їх зростання, що значно перевищує рівень інфляції, то при «замкненій» системі, на зразок земельного ринку Угорщини, спостерігається стабільність. З 2000 по 2010 рік в Угорщині ціни гектара землі у національній валюті зросли майже вдвічі, а якщо врахувати дефлятор, то виявиться, що вони стабільні. Тому найбільш показовою є порівняльна динаміка цін. На рис. 2 наведено динаміку цін на землі сільськогосподарського призначення (за даними Євростату)

Загальною тенденцією, принаймні європейського ринку, є зростання цін на сільськогосподарські угіддя, проте тут треба враховувати низку факторів. У країнах з найбільш високими цінами — Нідерландах, Мальті, Ірландії — потенціалу для зростання вже не залишилося. Високі ціни в них зумовлені різними факторами: в Голландії — високою родючістю землі, на Мальті — обмеженістю ресурсу через географічне поло-

ження, в Ірландії — переоцінкою національної валюти за паритетом купівельної спроможності.

Проте на формування ціни, окрім якості та продуктивності угідь, впливає низка, часто не пов'язаних між собою, факторів: законодавча база, географічне розташування та логістика, внутрішні та зовнішні ринки, вартість праці. Трапляється, що за подібних умов вартість земельного ресурсу може відрізнятись в рази. Прикладом може слугувати Естонія порівняно зі своїми сусідами — Латвією та Литвою (таблиця 2).

Хоча в таблиці дані наведено за різні періоди, проте можна зробити висновок, що чим менше країна була уражена «вірусом» колективізації, тим вищі в ній ціни на сільгоспугіддя (за умови вільного ринку землі).

Враховуючи зазначене, можемо припустити, що чим більше часу було приділено «колективізації», тим довше і обережніше (за умов відкритого суспільства) слід проводити земельні реформи, але проводити, а не декларувати.

Костянтин РЕПН
(Далі буде)