

О. В. Ходаківська,

д. е. н., завідувач відділу земельних відносин та природокористування,

Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки"

І. В. Юрченко,

к. е. н., старший науковий співробітник відділу земельних відносин та природокористування,

Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки"

## РЕГУЛЮВАННЯ РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ У ФРАНЦІЇ

*O. Khodakiv'ska,*

*doctor of economic, head of the department of land relations and nature management*

*National science center "Institute of agrarian economics"*

*I. Yurchenko,*

*candidate of economics, senior researcher, department of land relations and nature management*

*National science center "Institute of agrarian economics"*

### REGULATION MARKET TURNOVER OF AGRICULTURAL LAND IN FRANCE

---

*У статті наведено досвід Франції щодо регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Висвітлено його мету та основні задачі. Проаналізовано роль і місце Агентства з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій Франції (SAFER) у ринковому обігу земель та наведено основні регуляторні інструменти. На основі проведеного дослідження побудовано структурно-логічну схему регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення Франції.*

*The article describes the experience of France in regulating the market turnover of agricultural land. Its purpose and main tasks are highlighted. The role and place of the Agency for Land Resources Management and Development of Rural Areas of France (SAFER) in market turnover of land is analyzed and the main regulatory tools are presented. On the basis of the study, a structural and logical scheme for the regulation of the market turnover of French agricultural land was constructed.*

---

*Ключові слова: регулювання, ринковий обіг земель, SAFER, переважне право, управління, земельні ресурси, ринок земель.*

*Key words: regulation, market turnover of land, SAFER, prevailing right, management, land resources, land market.*

#### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Проблеми ринкового обігу земель та необхідності його регулювання у Франції постали після завершення другої світової війни. Цей період ознаменувався

загостренням продовольчої кризи, відсутністю збалансованої структури агросектору, близьким до стихійного виробництвом продовольства тощо. З огляду на це, продовольча безпека стає пріоритетним напрямом

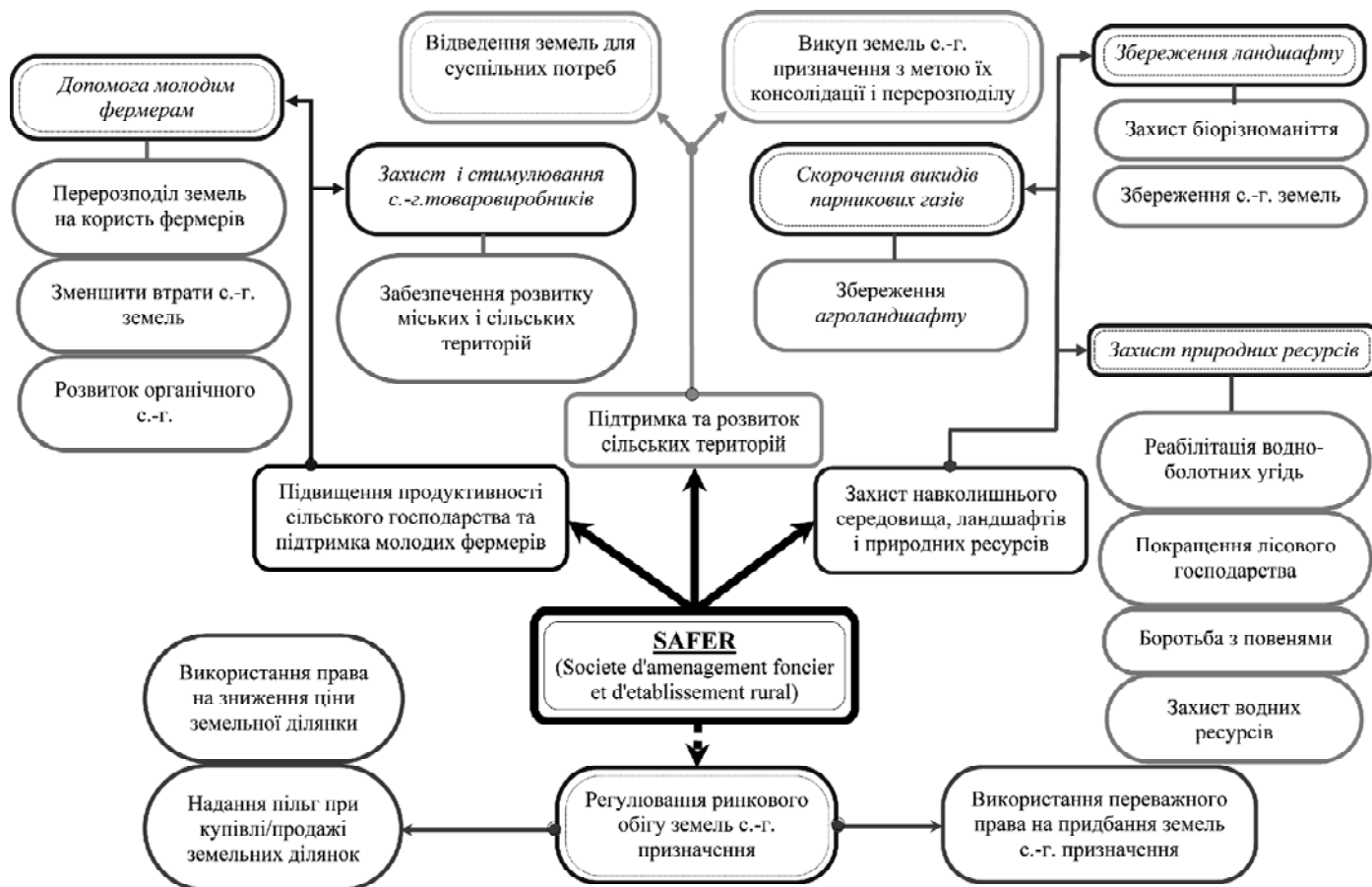


Рис. 1. Напрями діяльності Агентства з управління землями та розвитку сільських територій Франції (SAFER)

мом державної політики країни, спонукаючи до важливих змін у співвідношенні землі, праці та капіталу. Саме у цей період розпочинається формування моделі сімейного фермерського господарства як основи аграрного устрою країни підпорядкованого відповідній аграрній та земельній політиці, в основу якої покладено поєднання діяльності саморегулюючих сільськогосподарських організацій та державного регулювання. У результаті ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення стає чітко регульованим державою та професійними об'єднаннями сільськогосподарських товаровиробників. Протягом декількох років запровадження цілеспрямованої та послідовної державної політики, Франція, із країни з продовольчим дефіцитом, перетворюється на одного з провідних світових експортерів сільськогосподарської продукції [1].

Досвід Франції в побудові політики щодо регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення є цінним і актуальним для України, яка нині вибудовує власну модель ринкового обігу сільськогосподарських земель.

## АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Питання присвячені регулюванню ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення досить ґрунтовно досліджені у працях: В.Г. Андрійчука [10], В.М. Заяця [20], І.Г. Кириленка [11], Ю.О. Лупенка [13], А.Г. Мартина [21], П.Т. Саблука [18], М.Г. Ступеня [19], М.М. Федорова [17] та інших. Незважаючи на вагомий науковий здобуток вітчизняних учених з цього питання, слід зазначити, що нині консолідована модель запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні відсутня, що залишає це питання відкритим для подальших наукових розвідок.

## МЕТА СТАТТІ

Метою статті є аналіз французької моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, виявлення позитивних її аспектів та оцінка можливості їх застосування в Україні.

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Земельні перетворення у сільському господарстві Франції базувались не лише на ринкових умовах, а й на глибокій зміні структури використання земель, що дозволило забезпечити дохідність сільського господарства на рівні з іншими секторами економіки та гарантувати соціальні ціни на продукцію сільського господарства. В основу моделі, яка застосовувалася, було покладено розвиток фермерських господарств сімейного типу, а не великих підприємств [2; 12; 15].

На початку 1960 р. у Франції був прийнятий Закон "Про аграрну політику" № 60-808 від 05.08.1960 р. (Loi n° 60-808 du 5 aout 1960 D'orientation agricole), який спрямовувався на:

- підвищення продуктивності сільського господарства разом із впровадженням технічного прогресу та забезпеченням раціонального розвитку виробництва;
- завоювання внутрішнього і зовнішніх ринків збуту сільськогосподарської продукції та сировини, шляхом прямого впливу на умови збуту (надання пріоритету особам зайнятим у сільському господарстві);
- збереження неосвоєних земель;
- забезпечення для фермерів і осіб зайнятих у сільському господарстві одержання прибутку від землі-капіталу еквівалентному тому, який би вони отримували в інших секторах економіки;

— забезпечення ефективного соціального захисту фермерам і особам зайнятим у сільському господарстві;

— розвиток сільського господарства для кожного, окремо взятого регіону з урахуванням його особливостей;

— підтримання і заохочення розвитку сімейних ферм [3].

Виходячи із перелічених завдань було створено Агентство з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій (*Societe d'amenagement foncier et d'etablissement rural — SAFER*), на яке було покладено три основних завдання: підвищення продуктивності сільського господарства та підтримка молодих фермерів; захист навколишнього середовища, ландшафтів і природних ресурсів; підтримка та розвиток сільських територій (рис. 1).

SAFER — це товариство з обмеженою відповідальністю, яке є неприбутковою організацією та підпорядковується Міністерству сільського господарства та Міністерству фінансів [4]. Діяльність Агентства з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій (SAFER), базується на тісній співпраці між державою та самоврядними професійними організаціями фермерів.

Агентство SAFER має розширену мережу представництв по всій території країни, які перебувають під керівництвом ради директорів, що складається з різних учасників (сільськогосподарський банк (*Credit Agricole*), місцевих сільськогосподарських палат (*Chambre d'Agriculture*), колективних інвестиційних компаній, місцевих органів влади, професійних аграрних об'єднань, включаючи профспілки) [5].

Відповідно до статті L. 143 IV розділу Кодексу Сільського господарства та морського рибальства Франції, здійснити продаж земельної ділянки без повідомлення про це товариства SAFER (як представника держави) — неможливо [6].

SAFER є представником держави при транзакціях із земельними ділянками та має право купувати, продавати та обмінювати земельні ділянки сільськогосподарського призначення, але на протязі 5 років з дня їх купівлі, Агентство з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій, зобов'язане продати придбані земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення Державним агентством SAFER відбувається шляхом:

1. Використання переважного права на придбання земель сільськогосподарського призначення у випадках:

— необхідності здійснення переміщення та надання допомоги фермеру;

— необхідності досягнення фермерським господарством відповідних економічних показників розвитку згідно статті L. 331-2 Кодексу Сільського господарства та морського рибальства;

— загрози збалансованому землеволодінню фермерського господарства зі сторони громадських робіт;

— необхідності збереження сімейного типу господарювання;

— підозри у спекулятивних діях при купівлі/продажі земельної ділянки;

— загрози функціонування ферми у випадку продажу земельної ділянки;

— необхідності розвитку і захисту лісів, поліпшення структури лісового господарства;

— необхідності здійснення захисту навколишнього середовища відповідно із затвердженими вимогами;

— необхідності виконання III Розділу IV Книги Містобудівного кодексу Франції.

2. Використання права на зниження ціни продажу земельної ділянки при її завищенні, до рівня ринкових цін, шляхом звернення до суду з відповідним позовом.

3. Надання пільг продавцям та покупцям земельних ділянок, шляхом звільнення від оподаткування транзакцій з купівлі/продажу земель за умови, що ці транзакції здійснюються через SAFER.

Слід відмітити, що переважне право на придбання земель сільськогосподарського призначення, означає, що SAFER, за певних умов, може стати покупцем земельної ділянки, що запропонована до продажу. Саме це положення є одним з найбільш дискусійним у французькій практиці регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Для того, щоб система переважного права працювала, SAFER має бути повідомлено про будь-яку транзакцію щодо купівлі/продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Втручання SAFER в угоду щодо купівлі/продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, через використання переважного права, в середньому, відбувається в 1—2% угод та базується на принципах:

— мотивації (втручання повинно мати законодавчо визначений та оголошений мотив);

— публічності (про процес втручання і використання переважного права оголошується публічно) [5].

Разом з тим існують випадки, коли Агентство з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій не може скористатись своїм переважним правом на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення:

— за умови, якщо протягом трьох останніх років покупець був орендарем земельної ділянки, яка запропонована до продажу;

— за умови, якщо покупець є близький родич;

— за умови, якщо покупець є працівником ферми, помічником або партнером [7].

Особа, яка виявила бажання продати земельну ділянку сільськогосподарського призначення, подає відповідне оголошення про продаж до спеціалізованих інформаційних ресурсів, чим самим шукає покупця.

Після того, як продавець знайшов покупця земельної ділянки і обидва готові підписати договір купівлі/продажу, про це має бути повідомлено представництво SAFER, яке, в свою чергу, протягом двох місяців має скористатись своїм переважним правом на купівлю. Якщо протягом зазначеного терміну, ніяких дій зі сторони SAFER не надійшло — це вважається відмовою від свого переважного права. Має місце практика, коли при продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, необхідно отримати швидке рішення SAFER щодо його переважного права, тоді за певну плату SAFER надає відповідь протягом двох тижнів.

Якщо протягом встановленого терміну від SAFER не надійшло ніяких відповідей, між продавцем і покупцем укладається договір про купівлю/продаж земель з обов'язковим його нотаріальним посвідченням. Нотаріус, не пізніше ніж 5 днів з дня підписання договору купівлі/продажу, реєструє нового власника земельної ділянки у Палаті реєстрації земельної власності (*Conservation des hypotheques*).

Якщо відбувається продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, її продавцем від імені держави виступає SAFER.

Бажаючі придбати таку земельну ділянку дізнаються про її продаж з відповідних інформаційних ресурсів, якими, у переважній більшості, є спеціалізо-



Рис. 2. Структурно-логічна схема регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення Франції

вані сайти. Потенційний покупець земельної ділянки подає заяву та відповідну інформацію про себе як покупця. Відповідно до наданої потенційним покупцем інформації, SAFER приймає рішення про відповідність потенційного покупця бути майбутнім власником цієї земельної ділянки. Якщо покупців декілька і вони відповідають вимогам, між ними проводяться торги, вирішальним чинником на яких є ціна (рис. 2).

Купівля земель сільськогосподарського призначення іноземцями у Франції дозволена, але коли ціна земельної ділянки перевищує 38 млн євро та коли предметом договору купівлі є виноградники — необхідно отримати додатковий дозвіл від SAFER.

Серед основних вимог при купівлі/продажу земель сільськогосподарського призначення у Франції обов'язковими є: нотаріальне посвідчення цієї трансакції та обов'язкова реєстрація нового власника земельної ділянки у Палаті реєстрації земельної власності (Conservation des hypothèques).

Отже, основним регулятором ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення у Франції є Агентство з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій — SAFER, яке контролює усі трансакції щодо купівлі/продажу земельних ділянок та за необхідності втручається в даний процес.

Крім того, SAFER є розпорядником земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній власності. Тобто SAFER від імені держави має право здійснювати політику щодо управління земельними ресурсами в сільському господарстві. Слід зазначити, що дана функція належить саме SAFER, а не Службі Земельного кадастру Франції [8; 9].

## ВИСНОВКИ

Як свідчить досвід Франції, сільське господарство та земельні відносини можна розвивати в контексті сімейного фермерського господарства. Французький досвід показує, що земельна політика має бути соціально-орієнтованою.

1. Система регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення Франції, базується на тісній співпраці між державою та самоврядними професійними організаціями. Вона повністю регулюється Агентством з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій

(Societe d'amenagement foncier et d'etablissement rural — SAFER), на яке покладено три основних завдання: підвищення продуктивності сільського господарства та підтримка молодих фермерів; захист навколишнього середовища, ландшафтів і природних ресурсів; підтримка та розвиток економіки сільських територій.

2. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення у Франції є повністю контрольованим, усі трансакції відбуваються з відомою SAFER, хоча воно у переважній більшості не втручається у процеси укладання угод щодо купівлі/продажу.

3. Ключовим елементом регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення є використання переважного права щодо купівлі земель SAFER. За допомогою чого, воно перерозподіляє земельні площі, спрямовуючи їх до фермерів, які цього потребують, запобігає спекуляції на ринку, шляхом контролю потенційних покупців та реалізує державну політику в сфері земельних відносин у сільському господарстві.

4. Особи, які не є громадянами Франції, можуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Однак у випадках, коли ціна земельної ділянки перевищує 38 млн євро або предметом договору купівлі/продажу є виноградники — необхідно отримати додатковий дозвіл від SAFER.

5. З огляду на досвід регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення у Франції та участь у цьому процесі Агентства з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій (SAFER), доцільно розглянути можливість створення аналогічної інституції в Україні, наділивши її відповідними повноваженнями, що сприятиме реалізації цілеспрямованої державної політики щодо подальшого перерозподілу земель між різними формами господарювання з урахуванням національних інтересів та пріоритетів.

## Література:

1. Gauvrit L. France. Quelques traits marquants de l'evolution des structures agraires au XXe siecle [Електронний ресурс] / Lisa Gauvrit // Association pour contribuer a l'Amelioration de la Gouvernance de la Terre, de l'Eau et des Ressources naturelles (AGTER). — 2012. — Режим доступу: <https://goo.gl/vycWA3>

2. Projet de Loi complementaire a la loi d'orientation agricole, document de l'assemblee Nationale [Електрон-

ний ресурс] // Journal Officiel. — 1962. — Режим доступу: <https://goo.gl/7x3hQ3>

3. D'orientation agricole [Електронний ресурс]. — 1960. — Режим доступу: <https://goo.gl/dFwCfm>

4. SAFER site officiel [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.safer.fr/missions-safer.asp>

5. Merlet M. The SAFERs, an original land market regulation mechanism that is operated by the State and farmers' organisations in France [Електронний ресурс] / M. Merlet, R. Levesque // Association pour contribuer a l'Amelioration de la Gouvernance de la Terre, de l'Eau et des Ressources naturelles (AGTER), Fondation Charles Leopold Mayer pour le Progres de l'Homme (FPH). — 2008. — Режим доступу: <https://goo.gl/T9dc6H>

6. Code rural et de la peche maritime [Електронний ресурс] — Режим доступу: <https://goo.gl/v19LZc>

7. Guichard P. Le droit de preemption SAFER [Електронний ресурс] / Pauline Guichard // Preventimmo. — 2017. — Режим доступу: <https://goo.gl/st7enr>

8. Decree No. 55-471 of 30 April 1955 on the renovation and conservation of the cadastre. Consolidated version to 08 August 2017 [Електронний ресурс]. — 1955. — Режим доступу: <https://goo.gl/ZJqcPV>

9. The official portal of cadastral map of France [Електронний ресурс] — Режим доступу: <https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

10. Андрійчук В. Г. Методичні підходи до визначення меж землекористування в умовах загрози монополізації ринку оренди землі / В.Г. Андрійчук, І.С. Сас // Економіка АПК. — 2017. — № 8. — С. 22—33.

11. Кириленко І.Г. Актуальні проблеми земельного ринку в Україні / І.Г. Кириленко, В.П. Кравчук // Економіка АПК. — 2012. — № 5. — С. 26—29.

12. Левек Р. Моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС / Р. Левек, О.В. Ходаківська, І.В. Юрченко // Економіка АПК. — 2017. — № 10. — С. 5—12.

13. Лупенко Ю.О. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення / Ю.О. Лупенко, О.В. Ходаківська // Економіка АПК. — 2016. — № 12. — С. 5—15.

14. Мартинюк М.П. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та проблеми запровадження / М.П. Мартинюк // Економіка АПК. — 2017. — № 3. — С. 15—21.

15. Ходаківська О.В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС / О.В. Ходаківська, І.В. Юрченко // Економіка АПК. — 2017. — № 5. — С. 78—85.

16. Ходаківська О. В. Розвиток земельних відносин в умовах формування ринкового обігу земель / О.В. Ходаківська, М.П. Мартинюк // Економіка і регіон. — 2016. — № 2. — С. 143—148.

17. Федоров М.М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин / М.М. Федоров // Економіка АПК. — 2011. — № 7. — С. 55—60.

18. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П.Т. Саблук. — Київ: ННЦ ІАЕ, 2006. — 203 с.

19. Ступень М.Г. Ринок земель в Україні: основні проблеми та перспективи розвитку / М.Г. Ступень, Ю.І. Дума // Економіст. — 2015. — № 4. — С. 40—41.

20. Заяць В.М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель / В.М. Заяць. — К.: ННЦ ІАЕ, 2011. — 390 с.

21. Мартин А.Г. Удосконалення ринку сільськогосподарської нерухомості України на основі міжнародного досвіду / А.Г. Мартин, Б.О. Аврамчук // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. — 2016. — № 1. — С. 116—127.

References:

1. Association to Contribute to the Improvement of the Governance of the Land, Water and Natural Resources (AGTER) (2012), "France. Some striking features of the

evolution of agrarian structures in the 20th century", available at: <https://goo.gl/vycWA3> (Accessed 15 Feb 2018).

2. Official Journal (1962), "The Projet de Loi Compliance Program for the Orientteering Agricole, National Assembly Document", available at: <https://goo.gl/7x3hQ3> (Accessed 15 Feb 2018).

3. The Parliament of France (1960), The Law of France "About agricultural orientation", available at: <https://goo.gl/dFwCfm> (Accessed 15 Feb 2018).

4. Official website SAFER (2018), available at: <http://www.safer.fr/missions-safer.asp> (Accessed 15 Feb 2018).

5. Association to contribute to the Improvement of the Governance of the Earth, Water and Natural Resources (AGTER), Charles L'opold Mayer Foundation for the Progress of Man (FPH) (2008), "The SAFERs, an original land market regulation mechanism that is operated by the State and farmers' organisations in France", available at: <https://goo.gl/T9dc6H> (Accessed 15 Feb 2018).

6. The Parliament of France (1979), "Rural Code and Sea Fisheries", available at: <https://goo.gl/v19LZc> (Accessed 15 Feb 2018).

7. Preventimmo (2017), "The preemption right SAFER", available at: <https://goo.gl/st7enr> (Accessed 15 Feb 2018).

8. The president of the council of ministers (1955), "Decree No. 55-471 of April 30, 1955 on the renovation and conservation of the cadastre", available at: <https://goo.gl/ZJqcPV> (Accessed 15 Feb 2018).

9. The portal of Economy, Finance of Action and Public Accounts (2016), "The official portal of cadastral map of France", available at: <https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do> (Accessed 15 Feb 2018).

10. Andrijchuk, V.G. and Sas, I. S. (2012), "Methodological approaches to the definition of limits of land use in the face of the threat of monopolization of the land lease market", *Ekonomika APK*, vol. 8, pp. 22—33.

11. Kirilenko, I.G. and Kravchuk, V.P. (2012), "Actual problems of the land market in Ukraine", *Ekonomika APK*, vol. 5, pp. 26—29.

12. Levek, R. Khodakivska, O.V. and Yurchenko, I.V. (2017), "Models of regulation of market circulation of agricultural land in EU countries", *Ekonomika APK*, vol. 10, pp. 5—12.

13. Lupenko, Yu.O. and Khodakivska, O.V. (2016), "Scientific principles of introduction of market circulation of agricultural land", *Ekonomika APK*, vol. 12, pp. 5—15.

14. Martyniuk, M.P. (2017), "Agricultural land market in Ukraine: the state and problems of introduction", *Ekonomika APK*, vol. 3, pp. 15—21.

15. Khodakivska, O.V. and Yurchenko, I.V. (2017), "Regulation of market circulation of agricultural land: experience of EU countries", *Ekonomika APK*, vol. 5, pp. 78—85.

16. Khodakivska, O.V. and Martyniuk, M.P. (2016), "Development of land relations in the conditions of formation of market circulation of land", *Ekonomika APK*, vol. 2, pp. 143—148.

17. Fedorov, M.M (2011), "Land reform and development of market land relations", *Ekonomika APK*, vol. 7, pp. 55—60.

18. Sabluk, P.T. (2006), *Rozvytok zemel'nykh vidnosyn v Ukraini* [Development of land relations in Ukraine], NSC IAE, Kyiv, Ukraine.

19. Stupen, M.G. and Duma, Yu.I. (2015), "Land market in Ukraine: main problems and prospects of development", *Economist*, vol. 4, pp. 40—41.

20. Zayats, V.M. (2011), *Rozvytok rynku sil'skohospodars'kykh zemel* [Development of Agricultural Land Market], NSC IAE, Kyiv, Ukraine.

21. Martin, A.G. and Avramchuk, B.O. (2016), "Improving the Ukrainian agricultural real estate market on the basis of international experience", *Land management, inventory and land monitoring*, vol. 1, pp. 116—127.

Стаття надійшла до редакції 06.03.2018 р.