

Кірейцева Олена Василівна

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Кандидат економічних наук, доцент

Доцент кафедри глобальної економіки

Кирейцева Елена Васильевна

Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины

Кандидат экономических наук, доцент

Доцент кафедры глобальной экономики

Kireitseva Olena

National University of Life Ukraine and Nature

Ph.D., associate professor

Associate Professor of Global Economy

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ У ФРАНЦІЇ

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ ВО ФРАНЦИИ

THE LAND MARKET IN FRANCE

Анотація. Досліджуються важелі регулювання земельного ринку Франції. Аналізується французька практика організації ринку землі з метою використання досвіду для ефективного розвитку земельних відносин на Україні.

Ключові слова: ринок, сільськогосподарські землі, оренда землі, мораторій, орендар, орендодавець, відчуження землі, іноземний досвід.

Аннотация. Исследуются рычаги регулирования земельного рынка Франции. Анализируется французская практика организации рынка земли с целью использования опыта для эффективного развития земельных отношений на Украине.

Ключевые слова: рынок, сельскохозяйственные земли, аренда земли, мораторий, арендатор, арендодатель, отчуждение земли, иностранный опыт.

Annotation: Investigated levers control the land market in France. Analyzes the French practice of land market in order to use the experience for the effective development of land relations in Ukraine.

Key words: market, agricultural land, land lease, the moratorium, the tenant, landlord, land alienation, the foreign experience.

Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні продовжено до 1 січня 2017 року. Ринок землі є невід’ємною частиною економіки будь-якої розвинутої держави. Земля — найважливіший ресурс, що посідає виняткове місце в житті і діяльності будь-якого суспільства. Земля не є класичним товаром і тому ринок землі володіє цілою низкою специфічних особливостей. Для подальшого ефективного розвитку земельних відносин в Україні необхідно вивчати досвід розвинених країн, в яких

існує налагоджений ринок сільськогосподарських земель декілька десятиліть.

Ще в 1946 році, коли в Радянському Союзі оренда була заборонена, у Франції був прийнятий статут оренди землі, який діє і по сьогоднішній день і повністю знаходиться на стороні орендаря. До прийняття цього закону орендар був практично безправним — термін оренди був тільки один рік, власник вибирав орендаря за вищою орендною платою, він був багатим і головним, а орендар — бідним і залежним. Тепер є

дуже багаті орендарі, які орендують великі землі. Раніше власник земельних ділянок мав 2–3 орендаря, а тепер орендарі мають 5–6 власників. Мінімальний термін оренди землі у Франції 9 років, максимальний — 90 [5].

До 9 років оренди власник не має ніякого права на свою землю. Після 9 років власник земельної ділянки може забрати землю тільки для власного користування або для сім'ї, тобто, якщо він сам буде працювати на своїй землі (або члени його сім'ї). Тільки після 25 років оренди власник може продати свою землю, яка орендується, або змінити орендаря.

В кожному регіоні орендодавці лімітовані в розмірі орендної плати. Держава встановлює мінімально та максимально допустимий розмір орендної плати. Статут призводить до значної конкуренції в момент доступу до оренди. Навіть якщо орендар готовий платити оренду вище дозволеної за законом — це заборонено.

У Франції перебувають під орендою 75% землі. Це найбільший процент оренди в Європі. В більшості випадків — це «сімейна оренда». Батько потрохи викупляє орендовану ним землю і передає її в оренду родичам (сину, брату, племіннику). Друга частина, десь 10% — це селяни, які передають свої землі в оренду підприємствам, в яких самі працюють. І лише 15% відсотків — це так би мовити «чиста капіталістична» оренда [2].

Орендна плата становить 100–150 євро/га на рік. Якщо орендар проводить якісь покращення ґрунту — власник повністю це компенсує з амортизацією. На сьогоднішній день у Франції близько 6 млн власників та 400 тис. орендарів. Така велика кількість власників пояснюється тим, що з кожним поколінням їх число помножується (батько ділить землю між дітьми, діти, в свою чергу, між своїми дітьми і так далі).

Для власників нема ліміту в величині їх земельних володінь. Для орендарів максимально дозволено 200 га. Наприклад, орендар хоче збільшити орендовані землі з 100 га до 150 га за рахунок сусідської землі. Він повинен подати заяву в префектуру (місцеву адміністрацію) про свої наміри, яка в свою чергу друкує оголошення. І якщо знайдеться орендар, який має менше землі ніж попередній (навіть якщо він буде платити меншу оренду) земля надається останньому [3].

Ціна винайнятої землі визначається в залежності від часу між датою продажу і завершенням оренди. Так, коли власник хоче продати орендоване майно, першим потенційним клієнтом стає його орендар, який буде намагатись збити ціну і відсунути якомога далі дату придбання. Більше 70% орендованого майна яке виставлено на продаж, придбано фермерами які вже займають його.

При продажу, орендована земля обговорюється, в середньому, в чверть дешевше ніж ціна на вільну землю. Ця різниця цін витікає з орендного статуту у Франції, від місцевої структури власності, і часу який лишається до завершення орендного контракту.

Ціна продажу сільськогосподарських угідь (регіон Пуату-Шарант, Франція), євро/гектар: мін. 1160 євро за гектар макс. 6200. Ціна виноградників місцевості Коньяк, євро/гектар: мін. 12000 євро за гектар макс. 38000. Див. *рисунок 1*.

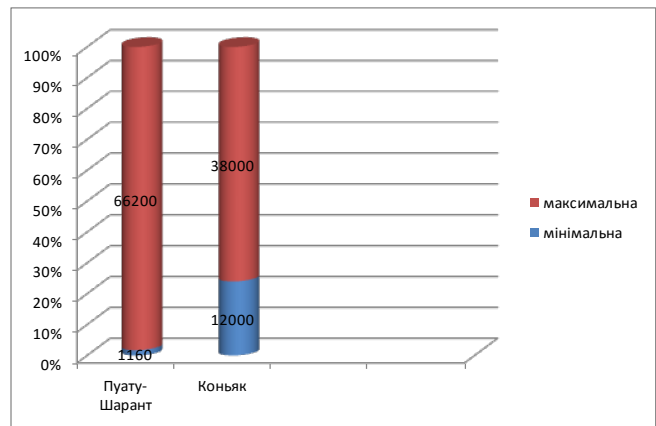


Рисунок 1. Ціни на земельні ділянки регіону Пуату-Шарант, Франція[5].

Важливу роль в регулюванні ринку землі у Франції відіграє така організація як САФЕР (SAFER) — товариство розвитку та облаштування сільськогосподарських земель.

Сафери у Франції — анонімні товариства на які покладено місію загально національного інтересу. Вони були створені у 1960 році у перспективі підготовки французького сільського господарства до конкуренції, який мав сприяти «спільний ринок», що саме тоді створювався між Німеччиною, Бельгією, Італією, Францією, Люксембургом і Нідерландами [3].

Сафери — регіональні угруповання. Кожен з них контролюється двома комісарами уряду, один з яких представляє Міністерство сільського господарства і другий — Міністерство фінансів. Їх адміністративна рада нараховує від 12 до 24 чоловік, з яких як мінімум третина представляє місцеву владу (регіону і департаменту). Інші адміністратори — професійні сільськогосподарські відповідальні особи, представники сільськогосподарської власності та лісового господарства, два представника національних органів (АСП — Агенція Служби Оплати, Земля Європи Дорадчого Товариства з питань земельного сільського облаштування) [4]. Перший вид діяльності САФЕР — купівля землі на пряму у власників — це 90% діяльності САФЕР, яку потім ця організація повинна продати. Організація не прибуткова, вона покликана покращити життя

сільськогосподарських виробників. При купівлі землі у САФЕР — покупець не виплачує податок на продаж-купівлю нерухомості (4,5%). Продається земля не тому, хто дає більшу суму, а тому, хто потребує збільшення земельної площі.

Для того щоб бути в змозі орієнтувати значну кількість гектарів до облаштування і лімітувати збільшення, Сафери отримали право на першочергове придбання з 1962 року. Звичайно, агентства нерухомості не задоволені цим, але покупець може вибирати. Кожний нотаріус повинен надіслати всі договори купівлі-продажу сільськогосподарської землі в САФЕР. Після цього товариство розглядає їх 2 місяці, щоб сказати — чи купує воно цю землю чи ні (10% діяльності).

У випадку, коли земля продається дуже дорого (і є покупець), САФЕР може знизити ціну (1% з 10% випадків). При цьому продавець може передумати продавати, але покупець нічого не може зробити. Це робиться для боротьби із земельною спекуляцією [3].

Окрім права втручання на земельний ринок, Сафери можуть вдаватися до орендного посередництва, тобто шукати для власника орендарів, фермерів. Вони можуть винаймати у сільськогосподарника майно надане власником.

Кожний рік у Франції продається 500 тис. га сільськогосподарської землі (всього 33 млн га). Кожного року, Сафер продає і купує 80 000–100 000 гектарів,

тобто четверту чи п'яту частини французького сільськогосподарського земельного ринку. Вони проводять свою роботу в основному на базі взаємної згоди, тоді як придбання за першочерговим правом складає 10–15% операцій. Використання права на першочергове придбання може відбуватись тільки в силу причин перелічених законом, за згоди 2 комісарів уряду на базі досьє яке доводить що втручання Сафер приведе до кращого рішення, ніж те яке би мало місце в результаті звичайного ринку [6].

Висновки. Ринок сільськогосподарських земель в Україні існує тільки у вигляді оренди. В свою чергу, сільськогосподарський земельний ринок Франції існує. Французьку землю може купити будь хто, але при цьому в законодавстві Франції існує багато обмежень щодо її використання.

Для подальшого розвитку земельного ринку України, є корисним, і навіть, необхідним, використання французького досвіду. Створення державних організацій типу САФЕР дасть можливість уникнути багатьох помилок при знятті мораторію на продаж земель. Так це допоможе встановити фіксовані ціни на сільськогосподарську землю, запобігти розпорошенню земельних паїв, захистити простих фермерів, створити єдину національну базу (при першочерговому праві на продаж, для чого потрібно прийняти відповідний закон) сільськогосподарських земель.

Список використаної літератури

1. Регулювання ринку сільськогосподарських земель: ідеї та законопроекти / Кулинич П. Ф., кандидат юридичних наук, старший науковий співробітник Інституту держави і права НАН України, доцент Київського університету права НАН України // <http://www.agroconf.org/uk/node/482>.
2. Code rural. Code forestier. Commenté, édition 2006 en Italie.
3. Maurice Desriers. L'agriculture française depuis cinquante ans: des petites exploitations familiales aux droits à paiement unique. Revenus agricoles – Agreste cahiers № 2 – j uillet 2007.
4. Patrick Gervaisau. Eléments de présentation de la politique des structures agricoles menée en France. Ministère de l'Agriculture, de la Pêche, et des Affaires Rurales. Direction Générale de la Forêt et des Affaires Rurales. Paris, le 28 avril 2003.
5. Espace rural, analyse des marches. SAFER. Agreste – la statistique agricole. Mai 2010.
6. Le journal du fermier et métayer. Numero spécial № 561 – novembre, décembre 2006.