

АДАПТАЦІЯ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ ДО ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

***В.М. Вдович, кандидат економічних наук
А.П. Слюсарчук, студент магістратури****

Досліджено досвід реформування земельних відносин у розвинених країнах світу, з'ясовано роль держави в їх регулюванні. Визначено пріоритетні напрями удосконалення системи земельних відносин в Україні.

Земельні відносини, держава, приватна власність

Постановка проблеми. У процесі реформування земельних відносин Україна постала перед значними труднощами інституціонального, соціального й психологічного характеру. На сьогодні наша держава є одним зі світових рекордсменів за тривалістю земельної реформи. Для розв'язання протиріч, що виникли в системі земельних відносин, корисним буде вивчення досвіду зарубіжних країн та його адаптація до вітчизняних реалій. Це дасть змогу спрогнозувати розвиток земельних відносин й уникнути небажаних наслідків у процесі реформування.

Аналіз основних досліджень і публікацій. Проблеми формування системи земельних відносин, її регулювання розглядали такі вітчизняні науковці, як І.Г. Кириленко, М.Й. Малік, В.Я. Месель-Веселяк, О.М. Онищенко, А.Є. Данкевич, П.Л. Кулинич, М.М. Федоров, О.В. Шкільов, В.В. Юрчишин та ін.

Мета дослідження – узагальнити зарубіжний досвід розвитку системи земельних відносин та визначити на цій основі пріоритетні напрями її удосконалення в Україні.

Виклад основного матеріалу. В країнах світу підтримка державою інституту приватної власності на землю, сприяння формуванню ефективного земельного власника є важливою умовою подальшого становлення аграрного підприємництва, соціального розвитку села, закріплення працездатного населення на сільських територіях за сучасних умов природного кількісного зменшення сільського населення. Для забезпечення ефективного землекористування в розвинених країнах існує система контролю та нагляду.

Наприклад, у країнах Європи держава регулює й обмежує приватну власність на землю. Максимальну величину земельної власності на сім'ю встановлено в Румунії – 100 га, в Угорщині – 300 га на особу [4, С. 117]. Крім того, в Угорщині пріоритетне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення надається особам, які пов'язані із сільськогосподарською діяльністю та мають аграрну освіту [3, С. 7]. У Польщі ринок земель регулюється переважно економічними засобами. Держава через спеціально створене Агентство сільськогосподарської

*Науковий керівник – доктор економічних наук, професор, акад. НААН В.К. Терещенко

власності державної скарбниці викупує у селянських господарств землі та нерухомість і продає їх перспективним господарствам, малоземельним молодим селянам тощо. Пріоритет надається покупцям, які мають належну кваліфікацію [3, С. 7].

Аграрною політикою розвинених країн світу передбачаються заходи щодо недопущення зосередження в одних руках занадто великих земельних масивів. 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 одержує у власність або користування.

Як приклад країни з досить жорстким регулюванням ринку земель можна навести Данію, де перед тим як одержати дозвіл на придбання сільськогосподарських земель у власність, покупець має подати, документи, що підтверджують його фінансову, технічну та професійну спроможність вести фермерське господарство, обробляти землю, зберігати родючість ґрунту й інші природні ресурси. Перед укладанням угоди купівлі-продажу земельної ділянки потенційний покупець повинен підтвердити наявність відповідної аграрної освіти та дати письмове зобов'язання, що на купленій земельній ділянці господарюватиме не менше восьми років. Датським законодавством передбачено, що фермер повинен «належним чином вести сільськогосподарське виробництво», в іншому випадку він буде позбавлений права на земельну ділянку. Після набуття у власність земель сільськогосподарського призначення датський фермер зобов'язаний проживати за місцем їх територіального розміщення [6, С. 32].

У Франції для власників не передбачено ліміту величини їхніх земельних володінь. Для орендарів максимально дозволено 200 га землі. Якщо орендар хоче збільшити орендовані земельні площі з 100 до 150 га за рахунок сусідської землі, він повинен подати заяву в префектуру (місцеву адміністрацію) про свої наміри, яка в свою чергу робить об'яву. Якщо знайдеться орендар, який має менше землі, ніж попередній (навіть якщо він платитиме меншу орендну плату) земля надається останньому.

Мінімальна площа земельної ділянки для початку сільськогосподарської діяльності у Франції (S.M.I. – surface minimum d'installation) – фіксована в кожному департаменті. Середня по Франції – 25 га (з 1999 р. – 50 га). Якщо площа сільськогосподарського підприємства менша 25 га, допомогу таке підприємство не одержує. Щоб одержати допомогу для запуску сільськогосподарської діяльності, потрібно мати 25 га.

Голландія є найбільш густозаселеною країною Європи, тому землі в ній, у т. ч. сільськогосподарські, у великому дефіциті. Голландський договір оренди знаходиться під наглядом держави. Період його дії 6-12 років, а продовжують його автоматичне. Дозвіл на поліпшення землі, на заміну орендаря, процес завершення оренди достатньо лімітований. При продажу земля, яка орендується, коштує 60% від вільної землі. Ринкова ціна – 404-942 євро/га. В Голландії немає великих підприємств, наприклад, сіль-

ськогосподарське підприємство з кількома тисячами свиней розташоване на 2 га землі в кілька поверхів. Усі ферми – сімейні.

Сільськогосподарська земля у США є предметом купівлі-продажу. Ціна на неї залежить від району та якості землі. На 1 січня 2010 року середня ціна (на північному сході) була 11584 дол./га, а мінімальна (в горах) – 2250 дол./га. Землі під орендою – 6%, у власності – 69%, частково власність, частково оренда – 25%. Ринок землі вільний, тому можна продавати сільськогосподарські землі будь-кому. Але існує багато обмежень при використанні. Наприклад, не можна змінювати цільове призначення земельної ділянки або будувати великі підприємства біля населених пунктів [5, С. 175-176].

У деяких країнах з метою боротьби зі спекуляцією земельними ділянками обмежено право 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. У деяких 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) [1, 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 нашої держави. В даному випадку важливо використовувати досвід країн Східної Європи. Угорщина і Чехія внаслідок переговорів з ЄС і укладанням угод погодилися, що з моменту вступу до Співтовариства лише через 7 років іноземні громадяни і компанії з країн ЄС зможуть купувати їхні сільськогосподарські та лісові землі. При цьому європейські фермери 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 земель іноземними компаніями у країні. В Угорщині при купівлі сільськогосподарських угідь до 100 га – власник може отримати банківський кредит на 10 років у розмірі 70% від вартості придбаної землі. 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) дотацію надають лише при вирощуванні сої та гороху [2, С. 126].

Ціна на землі сільськогосподарського призначення у країнах Східної Європи значно нижча, ніж у західноєвропейських. Саме це й стало основною причиною запровадження обмежень на придбання земель у власність іноземними та юридичними особами. Це пов'язано з тим, що ринок земель знаходиться у стадії становлення; не завершено створення земельного кадастру; недосконала система реєстрації прав на нерухомість; існує потреба консолідації земель; ціни на земельні ділянки у кілька разів нижчі, ніж у розвинутих країнах ЄС; громадяни мають значно менші дохо-

ди, ніж громадяни розвинутих країн ЄС і тому не можуть на рівних умовах конкурувати на ринку земель [6, С. 34-35].

Слід враховувати й негативні наслідки земельних реформ у країнах Центральної Європи, які впливають на розвиток земельних відносин та ефективність використання земель, залучених у сільськогосподарський обіг. Насамперед, це фрагментація й подрібнення земельних масивів, зумовлені процесами приватизації. Багато нових власників не мають базової освіти та не є професійними фермерами. Серед суттєвих недоліків слід виділити відсутність механізму застави земель за іпотечними кредитами. Існуючі диспропорції зумовлені відсутністю достатніх фінансових ресурсів, а юридичні особи й іноземці позбавлені права купувати сільськогосподарські землі. Держава таким чином законодавчо намагається захистити місцевих фермерів, поки умови не стабілізуються. Законодавчі обмеження цілком зрозумілі, але правові умови та відсутність іпотеки земель призвели до зниження продуктивності сільськогосподарських угідь і неефективності ринку земель сільськогосподарського призначення.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Питання щодо запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні та його наслідки для економіки країни, з огляду на сучасний стан розвитку українського села, вимагають застосування адекватних методів для їх вирішення, що мають враховувати як вітчизняний, так і зарубіжний досвід. Насамперед, слід з'ясувати, якою буде майбутня модель розвитку сільського господарства, яким формам аграрних підприємств надаватиметься перевага. Залежно від цього будуть визначені шляхи й методи подальших земельних перетворень в Україні. Світовий досвід свідчить про існування різноманітних моделей земельних відносин, які можуть бути ефективними, якщо відповідають національним інтересам і потребам країни.

Список літератури

1. 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.
2. Алмаші С.О. Одноосібний сектор у сільськогосподарському господарстві Угорщини/ С.О. Алмаші // Економіка АПК. – 2002. – № 4. – С. 123 – 126.
3. Альошкіна Л.П. Розвиток світового ринку земель та застосування передового досвіду в Україні/ Л.П. Альошкіна// Агросвіт. – 2011. – № 21. – С. 6 – 9.
4. Балян А.В. Земельні реформи у постсоціалістичних країнах Східної Європи/ А.В. Балян// Економіка АПК. - 2001. - № 11. – С. 115-118.
5. Кірейцева О.В. Іноземний досвід формування земельного ринку/ О.В. Кірейцева // Економіка АПК. – 2011. – № 10. – С. 174 – 178.
6. Ходаківська О.В. Ринок земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС: можливості використання досвіду в Україні/ О.В. Ходаківська// Економіка АПК. – 2012. – № 5. – С. 30 – 36.

Исследован опыт реформирования земельных отношений в развитых странах мира, выяснена роль государства в их регулировании.

Определены приоритетные направления совершенствования системы земельных отношений в Украине.

Земельные отношения, государство, частная собственность.

In article experience of reforming of the land relations in world developed countries is researched, the state role in their regulation is found out. On this basis the priority directions of enhancement of system of the land relations in Ukraine are determined.

Land relations, state, private property.