**Л.Г. Кузьменко,** канд. екон. наук., доц.

# ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА МОЖЛИВІСТЬ ЙОГО ЗАСТОСУВАННЯ В УКРАЇНІ

*В статті досліджено передумови формування ринку землі. Визначено ключові принципи функціонування системи землекористування.*

*In the article examines preconditions for land market formation. Key principles of functioning of land use system are identified.*

***Ключові слова**: земля, ринок землі, землекористування, власність на землю, ціна землі, земельне законодавство, зарубіжний досвід.*

***Keywords**: land, land market, land use, land ownership, land price, land laws, foreign experience.*

Земельний фонд України є одним з найважливіших видів ресурсів економічного розвитку та найціннішої частини національного багатства. Земельні ресурси характеризуються як вичерпні, обмежені і частково відновлювані. Це вимагає особливого ставлення до цього ресурсу. Удосконалення земельних відносин має розглядатись, як пріоритетний напрямок соціально-економічного розвитку України. Формування ефективного та прозорого ринку землі є одним з найголовніших завдань земельної реформи.

На даний час у світі накопичено багатий досвід земельних реформ, які здійснювалися в різних історичних умовах, з різною метою, а також різними шляхами.

Для вдосконалення земельних відносин в Україні важливе значення має вивчення зарубіжного досвіду, зокрема, правових аспектів земельної реформи в різних країнах світу. У зв'язку з цим вивчення і аналіз досвіду країн, в яких діє сформований ефективний та прозорий ринок земельних ресурсів, є надзвичайно важливим і актуальним. Проведення земельної реформи у будь-якій країні має на меті забезпечення реалізації основних функцій землі в природі, економіці, суспільстві і є, як правило, складовою частиною економічної реформи.

У працях вітчизняних та зарубіжних науковців висвітлено теоретичний і практичний досвід щодо формування ринку землі. Особливості функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення висвітлюються, зокрема, у працях українських вчених: А.В.Чаянова, П.Т.Саблука, В.В.Юрчишина, П.І. Гайдуцького, О.М.Онищенка, В.М.Трегобчука, Ю.Д.Білик, А.Д.Юрченко та російських науковців О.Є.Булатова, М.В.Комова, В.А.Горемикіна, Р.Р.Гумерова, Е.М. Крилатих.

Вивчення та узагальнення численних праць щодо функціонування механізмів державного регулювання земельних відносин у світі, показує, що окремі питання залишаються ще недостатньо дослідженими. Зокрема, це питання визначення ринку

землі, організації земельного ринку, комплексних досліджень функціонування механізмів державного регулювання земельних відносин.

Ринок земель сільськогосподарського призначення є важливим елементом ринкової економіки, і його організаційно-правова інфраструктура має бути добре досліджена, випробувана та встановлена в кожній країні світу.

Характерною умовою сучасних земельних реформ у східноєвропейських країнах є їх спрямованість на вирішення соціальних питань та еволюційний характер соціально-економічних перетворень [1].

Узагальнюючи результати досліджень вчених різних країн можна виділити декілька напрямів (моделей) реформування земельних відносин [2].

1. Перша модель земельного реформування передбачає законодавчо закріплені норми щодо націоналізації землі, державну власність на землю, безальтернативність колективних форм господарювання, централізовану систему адміністративно-командного управління сільським господарством. *(*Такий напрям був притаманний земельному устрою східноєвропейських країн, що з'явився у результаті повоєнної земельної реформи).

Такий напрямок розвитку не давав можливості розвивати ринкову економіку. Тому, як наслідок, за останні десятиріччя, у таких країнах відбулися радикальні зміни системи землеволодіння, пов'язаної з відновленням і оновленням права приватної власності на землю для реституції; для переходу до ринкового високоефективного і конкурентоспроможного на світових ринках агропромислового комплексу.

2. Друга модель реформування земельних відносин передбачає ситуацію, коли законодавством країни закріплено роздачу землі селянським господарствам, передбачено публічно-правове регулювання земельних відносин у рамках таких правових інститутів як державне регулювання ціноутворення, кредитування, фінансування, оподатковування сільськогосподарських товаровиробників. (Такий напрямок характерний для Китаю, В'єтнаму, Лаосу та інших країн Південно-східної Азії).

3. Третя модель земельного реформування, пов'язаного зі зміною форм власності і господарювання на селі, закріплена законодавством країн Латинської Америки. Уругвайською Декларацією 1961 року, прийнятою Міжамериканською економічною і соціальною радою, проголошено та закріплено законодавством 19-ти держав Латинської Америки намір проводити політику, спрямовану на «заохочення, відповідно до особливостей кожної країни, проведення програм усеосяжних земельних реформ, що ведуть до перетворення, де це необхідно, несправедливих структур і систем землеволодіння і землекористування з метою заміни латифундій і мініфундій справедливою системою землеволодіння для того, щоб за допомогою сучасного й адекватного кредитування, технічної допомоги і системи збуту і розподілу продуктів зробити землю для людини, яка її обробляє, основою економічної стабільності, фундаментом його зростаючого добробуту, гарантією свободи і гідності». Правове оформлення таких підходів здійснювалося або через механізм

примусового відчуження крупної латифундистської власності (Мексика і Перу), або через механізм освоєння (колонізації) незайнятих земель (Еквадор і Бразилія) [2].

У різних країнах має місце неоднаковий рівень централізації та децентралізації управління земельними ресурсами, неоднаковим є й спектр організаційно-правових форм землекористування та форм власності на земельні ресурси. У багатьох країнах земля сільськогосподарського призначення може вільно продаватися і купуватися, здаватися в оренду, передаватися в спадщину, але майже на всі дії із землею існують ті чи інші обмеження.

Найбільш типовими обмеженнями при використанні земель сільськогосподарського призначення є:

- обов'язкове використання землі під сільськогосподарське виробництво протягом низки років,
- 3 - 5-річний мораторій на продаж землі;
- лімітовані, розміри ділянок, які знаходяться у приватній власності;
- як правило, не допускається купівля землі за приватизаційні чеки;
- у більшості країн світу заборонено продаж сільськогосподарських земель іноземцям.

Характерним для східноєвропейських країн є те, що реформи проводять поступово з орієнтацією на еволюційний характер соціально-економічних перетворень без застосування методів «шокової» терапії, при яких можливі негативні наслідки. [1]

Обмеження, пов'язані з площею земельних ділянок, більш характерні для країн з перехідною економікою та для країн з обмеженою кількістю земельних ресурсів. Як правило, вони встановлюються на муніципальному або регіональному рівні і зокрема, становлять:

- Угорщина - не більш 300 га (для фізичних та юридичних осіб)
- Румунія - не більш 200 га (для фізичних та юридичних осіб)
- Данія - не більше 30 га (потрібна фахова освіта та фермерський досвід).
- Корея - не більше 3 га (агрозона), зовні - 10 га, мінімум - 0,1 га
- Японія - не більше 3 га (для Хоккайдо - до 12 га)
- Бразилія - гнучка система обмежень за розміром землеволодінь в залежності від регіону країни [3].

Ціни на сільськогосподарські землі у різних країнах відображають не тільки диференціацію родючості й розташування окремих ділянок, а й дефіцитність придатних для сільськогосподарського використання земель.

На цінову диференціацію ринку земель впливають також відмінності його правового регулювання. У Литві і Румунії законодавство допускає придбання землі тільки фізичними та юридичними особами, що проживають на їх території. В цих країнах продовжено до травня 2014 року заборону на продаж землі іноземцям.

У Болгарії законодавством також передбачено заборону на придбання іноземними юридичними та фізичними особами права власності на землю

сільськогосподарського призначення. Винятком є спадкоємці за законом, які у разі отримання землі у спадок від родичів, зобов'язані у трирічний термін після відкриття спадщини передати її (продати або здати в оренду) місцевим особам.

У Китаї також заборонено купівлю землі іноземцями. Офіційно земля перебуває в державній і колективній власності селян. Використовувати землю закордонним компаніям можливо на правах довгострокової оренди і за умови, що китайська сторона буде партнером іноземного інвестора [2].

У Бельгії, Великобританії, Італії, Люксембурзі, Франції, ФРН немає обмежень на купівлю землі іноземними суб'єктами [4]. В окремих країнах землю формально можна купити іноземним громадянам, але з додатковими умовами.

Наприклад у США іноземці володіють незначною частиною сільгоспугідь країни – менше 1%. Це переважно не найкращі пасовища. Іноземцям дозволено купувати сільгоспугіддя в США за умови повідомлення про це Міністерства сільського господарства США. При цьому остаточне рішення про допуск іноземців до американської землі приймають штати.

В Австрії при купівлі земель сільськогосподарського призначення іноземцями, кожна угода перебуває під контролем влади, яка здійснює щорічні перевірки виконання зобов'язань і покупець повинен довести, що куплена земля використовується за призначенням, що унеможливлює купівлю землі іноземцями для використання не за призначенням.

В Ірландії, іноземцям дозволяється звернутися в земельну комісію з проханням про дозвіл купівлі землі для ведення сільського господарства лише після 7 або більше років постійного проживання в країні і комісія приймає відповідне рішення.

У Франції у 80-х роках прийнято закон, яким дозволено проводити на землі деякі види робіт проти волі власника за згодою спеціального суду. Сільськогосподарська освоєність землі у Франції становить 35,2%, Німеччині - 34,5, у США - 19,5% [1].

Земельні реформи європейських країн характеризувалися переходом до приватних форм. У більшості країн Східної Європи землі, які знаходилися в державній власності, або власності сільськогосподарських кооперативів, майже повністю приватизовані, у деяких із них цей процес знаходиться в завершальній стадії .

Отже, за результатами аналізу зарубіжного досвіду проведених земельних реформ, можна зробити наступні висновки:

1. Законодавство майже всіх розвинутих країн містить спеціальні норми, які зобов'язують землевласників та землекористувачів використовувати землю якомога раціональніше, екологічно безпечно і ефективно.

2. У переважній більшості країн закріплюється пріоритетність земель сільськогосподарського призначення серед інших категорій земель.

3. До формування ринку землі у різних країнах світу підходять досить обережно: поступово знімаються обмеження ринкового обороту землі, оптимізуються розміри землеволодіння. Трансформацію земельних відносин орієнтують на поступовий,

еволюційний характер земельних перетворень, координований і регульований державою.

4. У жодній країні світу немає необмеженого права приватної власності на землю, безконтрольних операцій з купівлею і продажем землі.

5. У переважній більшості країн передбачено використання придбаних у власність земель сільськогосподарського призначення виключно за цільовим призначенням, зміна якого може відбуватися лише за дозволом відповідних органів.

6. Майже у всіх країнах світу стала налагоджена інфраструктура. Для цього на державному рівні запроваджено:

- систему реєстрації прав власності на сільськогосподарські землі;
- створено відповідну інфраструктуру земельного ринку із системою іпотечного кредитування та відповідного банківського обслуговування;
- створено мережу підприємств, які надають безпосередні послуги з ідентифікації сільськогосподарських земельних ділянок та їх експертної оцінки;
- створено систему дорадчих служб, які консультують сільськогосподарських товаровиробників щодо можливості купівлі-продажу земельних ділянок, цін на них тощо;
- забезпечено державний контроль і регулювання ринку землі шляхом запровадження системи обмежень землеволодіння і землекористування, введення економічних стимулів і санкцій щодо суб'єктів земельних відносин;
- впроваджено широке використання при проведенні приватизаційних процесів механізмів реституції;
- удосконалено систему вартісної оцінки земель шляхом впровадження експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення;
- вдосконалено оподаткування землекористування і землеволодіння з метою забезпечення раціонального використання сільськогосподарських угідь.
- створені земельні біржі, розроблені методики реальної оцінки вартості землі;
- створено земельні суди;
- організовано інформаційну базу;
- налагоджено систему підготовки кваліфікованих кадрів для роботи на ринку землі.

Такий досвід проведення земельної реформи у різних країнах світу є орієнтиром для створення дієвого механізму її регулювання в Україні, а також дозволяє уникнути багатьох помилок і прорахунків при моделюванні і прогнозуванні розвитку процесів по проведенню земельної реформи в Україні. Особливо це актуально до остаточного прийняття Закону України «Про ринок земель».

**Література**

1. Зарубіжний досвід розвитку ринку землі. Головне управління Держкомзему у Житомирській області [Електронний ресурс] // Режим доступу: http://www.dkzem.zt.ua/home/785-2012-02-10-12-15-49.html
2. Земельні реформи в зарубіжних країнах. [Електронний ресурс] // Режим доступу:
3. Макарова В.В. Зарубіжний досвід функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Сумський національний аграрний університет, Україна. [Електронний ресурс] // Режим доступу: http://www.rusnauka.com/21_DNIS_2009/Economics/49110.doc.htm
4. Земельне право України. [Електронний ресурс] // Режим доступу: http://www.biglib.com/book/10_Zemelne_pravo_Ykraini/1289_4_Pravo_vlasnosti_na_zemlu_za_kordonom
5. Забелышенский А.А. Некоторые вопросы современной концепции земельного права // Вестник МГУ. – М. – 1995.– №6 – С. 28.
6. Федоров М. М. Економічні проблеми земельних відносин. — К.: ІАЕ УААН, 1998.— 293 с.