УДК: 332.72:332.33(100)

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

О. В. КІРЕЙЦЕВА, кандидат економічних наук, доцент кафедри глобальної економіки
Національний університет біоресурсів та природокористування України
ORCID: 0000-0002-9575-5742
E-mail: eva_1310@ukr.net
О. В. ЖИЛІН, аспірант кафедри глобальної економіки
Національний університет біоресурсів та природокористування України
ORCID: 0000-0001-7143-8948
E-mail: a.zhylin@ukr.net

Анотація. *У статті досліджено теоретичні засади формування системи функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в зарубіжних країнах. Проаналізовано, як базові, так і спеціальні параметри законодавчої основи про землю, захист прав та можливостей власників земельних ділянок, процедури купівлі та продажу в контексті земельних відносин.*

Визначено, що успіх земельних реформ і ефективність впровадження та функціонування ринку земель залежать від рівня їх наукової обґрунтованості, державного регулювання та міри узгодження інтересів його учасників. В іноземних країнах земельні відносини регулюються нормами цивільного, адміністративного права, або спеціальними законами, присвяченими окремим видам земельних відносин, а також законами про аграрні й земельні реформи. Ключовими аспектами публічного регулювання вважаються: система оподаткування, кредитно-фінансовий механізм, антимонопольна політика, спеціальні цільові програми. У країнах із різним суспільно-політичним устроєм має місце різний рівень централізації та децентралізації управління земельними ресурсами, різні повноваження щодо регулювання землекористування мають представницькі органи територіальних громад, неоднаковими є організаційно-правові форми землекористування та форми власності на земельні ресурси.

Визначено, що правове регулювання земельного потенціалу має містити ефективні аспекти практичного застосування норм у реальному контексті. Тобто, не лише нормативне існування правил щодо функціонування, а й практичний аспект забезпечення реалізації земельного потенціалу держави через місцеві органи влади в межах земельних площ. Це можна простежити на досвіді зарубіжних країн, таких як США, Німеччина, Франція, Італія, Польща, Кіпр, Ізраїль.

Ключові слова: *земля, земельні відносини, законодавство.*

Актуальність. Земля, праця й капітал – повинні функціонувати як товари у ринковій економіці, як чинники виробництва. В іншому разі, коли той чи інший ресурс, у даному випадку земля, виключається з повноцінного товарного обігу, це призводить до звуження дії законів товарного виробництва й унеможливлює досягнення повного ефекту від створення нових форм господарювання на селі ринкового типу. Дотримання глибинних зв'язків економічних явищ сприяє сталому розвитку економіки.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Питанню аналізу та дослідження земельного регулювання відносин у зарубіжних країнах присвячені роботи: праці А. Алчіана, Т. Веблена, Дж. Гелбрейта, Дж. Коммонса, Р. Коуза, Д. Норта, М. Олсона, Г. Таллока. Проте є подальша необхідність вивчення аспектів функціонування ринку землі в зарубіжних країнах.

Метою дослідження є аналіз та вивчення досвіду функціонування ринку землі в зарубіжних країнах.

Методи: дослідження ґрунтуються на використанні загальнонаукових і спеціальних методів, зокрема: за допомогою діалектичного методу наукового пізнання розкрито стан вивчення досліджуваної проблеми, її актуальність, визначено теоретичне підґрунтя економічного регулювання земельних відносин; системного підходу – окреслено структуру наукового дослідження та визначено взаємозв'язок його елементів; абстрактно-логічного – сформульовано гіпотези та сформовано висновки; історико-логічного – досліджено генезис становлення та розвитку земельних відносин в Україні; термінологічного аналізу та формальної логіки – уточнено понятійно-категоріальний апарат; статистико-аналітичного – здійснено оцінку сучасного стану земельних відносин і визначено тенденції й перспективи їх розвитку; структурно-функціонального аналізу – розроблено стратегічні напрями удосконалення управління землями сільськогосподарського призначення державної власності; графічно-ілюстративного – наочно відображено деякі результати дослідження.

Результати дослідження та їх обговорення. Врахування зарубіжного досвіду щодо розв'язання складних проблем, водночас переймаючи з нього позитивні елементи та уникаючи негативних, є важливим кроком з будь яких питань, у тому числі щодо регулювання ринку землі в Україні.

Отже, варто брати до уваги європейську та світову практику. Це в свою чергу дасть змогу отримати відповіді на ті питання, які лише починають виникати в нашій країні. Прикладів досвіду розумного і врівноваженого підходу до здійснення земельних перетворень, як і прикладів протилежного характеру, можна знайти в багатьох країнах світу. Успіх земельних реформ і ефективність впровадження та функціонування ринку земель залежать від рівня їх наукової обґрунтованості, державного регулювання та міри узгодження інтересів його учасників. Стан аграрного сектору в Україні можна відстежити завдяки георграфічній земельній карті Європи (рис.1).

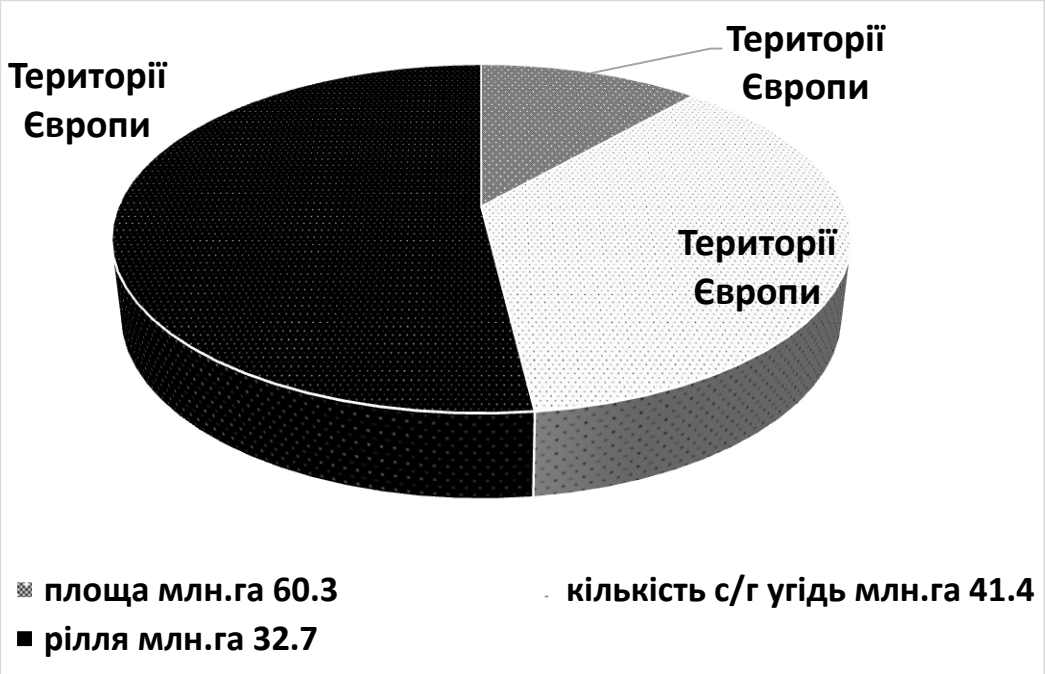

Рис.1 Україна на земельній карті Європи, 2019 рік.

Джерело: [2]

В іноземних країнах земельні відносини регулюються нормами цивільного, адміністративного права, або спеціальними законами, присвяченим окремим видам земельних відносин, а також законами про аграрні й земельні

реформи. Початкові положення регулювання земельних відносин закріплені в їх конституціях [4].

Незважаючи на тенденції світового розвитку та прогресу постає питання про необхідність посилення регулюючої ролі держави щодо використання земельних ресурсів загалом, а також земель сільськогосподарського призначення. Ключовими аспектами публічного регулювання вважаються: система оподаткування, кредитно-фінансовий механізм, антимонопольна політика, спеціальні цільові програми. Фінансовий показник вартості за землю формується згідно вищезазначених політик публічного регулювання (таб.1).

1. Ціна землі в країнах Європи та Північної Америки, 2019 рік

Країна	**Середня вартість в $ за 1 га**
Нідерланди	81836
Люксембург	42708
Італія	40246
Велика Британія	28140
Ірландія	23884
Данія	20794
Словенія	20251
Іспанія	15392
Греція	15152
Польща	11639
Фінляндія	10642
Швеція	10450
Чехія	7754
США	7487
Франція	7236
Канада	5667
Болгарія	5548
Угорщина	5242
Литва	4285
Словаччина	3611
Хорватія	3606
Латвія	3570
Естонія	3460
Румунія	2502

Джерело: [5]

У країнах із різним суспільно-політичним устроєм має місце різний рівень централізації та децентралізації управління земельними ресурсами, різні повноваження щодо регулювання землекористування мають представницькі органи територіальних громад, неоднаковими є організаційно-правові форми землекористування та форми власності на земельні ресурси. Це так само дає змогу стверджувати, що практично в кожній із таких країн є ті чи інші обмеження [2].

Привертає увагу досвід розв'язання проблеми організації ринку земель Німеччини. Закон "Про структурну адаптацію сільського господарства до соціальної та економічної ринкової економіки в НДР" регулює питання приватизації. Ключові аспекти цього Закону такі: повна гарантія власності; рівні можливості для всіх форм власності в процесі конкуренції; створення засад для виробництва конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств; пільгові кредити для підтримання товаровиробників; визначення заходів стимулювання експорту східнонімецької продукції; видача субсидій на закупівлю сільськогосподарської продукції. Земельний ринок Німеччини характеризується рівнем правової регламентації земельних відносин щодо трансакцій із земельними ділянками. Для стабілізації діяльності підприємств та компенсації втрати майна внаслідок земельної реформи у ФРН запровадили продаж земель за пільговою ціною на особливих умовах. Зокрема, було введено заборону перепродажу упродовж 20 років. Крім того, не дозволялося передавати права власності та суборенди. У разі ж зміни структури власників більше, ніж на 25%, договір купівлі-продажу підлягає скасуванню. В інших випадках у Німеччині здійснюється продаж сільськогосподарських та лісогосподарських земель за ринковою ціною на відкритих конкурентних засадах із врахуванням запропонованих умов господарювання на землі (робочі місця, інвестиції, збереження способу користування). У ФРН запроваджено ліберальний ринок земель, на якому торгівля земельними ділянками між приватними особами (фізичні або юридичні особи) здійснюється без обмежень із боку держави. Однак, якщо йдеться про сільськогосподарські або лісові

земельні ділянки, необхідне отримання відповідного дозволу від уповноважених органів влади. Згідно із Законом “Про поліпшення агроструктури і забезпечення сільськогосподарських і лісогосподарських підприємств (Закон про обіг земельних ділянок)” від 28.07.1961 усі землі площею понад 1 га підлягають продажу лише з дозволу місцевих органів влади. Водночас спеціальна дозвільна процедура передбачає обґрунтування потенційним покупцем купівлі землі і наявність свідоцтва про його професійну підготовку [7].

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. Орендна плата становить 100 - 150 євро/га на рік. Якщо орендар проводить якісь покращення ґрунту – власник повністю це компенсує з амортизацією. На сьогодні 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 завдяки сусідській землі. Він повинен подати заяву в преферію (місцеву адміністрацію) про свої наміри, яка, зі свого боку, друкує оголошення. І якщо знайдеться орендар, який має менше землі, ніж попередній (навіть якщо він буде платити меншу орендну плату) земля надається останньому.

Ціна винайнятої землі визначається залежно від часу між датою продажу й 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, у середньому, у 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. 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. Сафери – регіональні угрупування. 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 департамента). 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) [6].

Спираючись на американське законодавство, поняття земель переважно асоціюється з сільським господарством, і землі, як природний чинник, відрізняються від речових об'єктів власності у цивілістичному аспекті. У США функціональні ознаки землі стають самостійною правовою категорією, відмінною від цивільного права. Земельне законодавство США об'єктом свого регулювання має переважно фермерську діяльність із використання земель, воно називається фермерським. Так, ст. 101(17)11 Зведеного (уніфікованого) Комерційного кодексу США (Uniform Comercial Code, U.C.C.) зазначає, що

фермер – це особа, яка постійно здійснює фермерську діяльність, тобто “роботу на фермі, обробіток землі, роботу чи вирощування сільськогосподарських культур, птиці чи тваринницької продукції у якомусь обробленому вигляді”.

Фермерське землекористування реалізується в межах спеціальної законодавчої галузі, інкорпорація якої зосереджена в окремому Титулі 7 “Agriculture” систематизованого Зібрання законів США (The Code of the Laws of the United States of America), а також вміщена в кодексі федеральних правил і нормативних актах Міністерства сільського господарства США. Сільськогосподарська земля у США є предметом купівлі-продажу. Ринок землі вільний, тому можна продавати сільськогосподарські землі будь-кому. Але існує багато обмежень під час використання. Наприклад, не можна змінювати цільове призначення земельної ділянки або будувати великі підприємства біля населених пунктів [5].

Державне регулювання земельних відносин в Італії можливе щодо розмірів земельних ділянок, режиму використання сільськогосподарських земель, їх поліпшення та перетворення, а також надання допомоги дрібним та середнім землевласникам. В Італії не можна продавати одержані за реформи земельні ділянки упродовж 30 років. Основною метою земельної реформи в Італії було підвищення ефективності використання земельних ділянок концентрацією її в руках тих, хто займається її обробітком, та активізацією земельного ринку. Завдяки державному регулюванню цього процесу селяни купували землю за ціною, нижчою від ринкової, до того ж мали змогу здійснювати оплату за цю землю завдяки кредитам банків, що надавались навіть на 30 років. Кредитна ставка такого кредиту не перевищувала 3,5% на рік [9].

У Польщі через системи економічної та законодавчої підтримки громадян, що виявили бажання купувати й орендувати землю, держава стимулює ринковий обіг земель. Спеціальні правила щодо обігу земель сільськогосподарського призначення визначені Законом від 19.10.1991 про управління державними сільськогосподарськими землями, а також Законом від

11.04.2003 про формування сільськогосподарської системи, що визначив особливості втручання держави в обіг цивільних прав – застосування переважного права на придбання земель. Згідно із Законом від 19 жовтня 1991 року було утворене Агентство сільськогосподарської нерухомості, завданням якого стало: створення і вдосконалення територіальної структури сімейних ферм; упорядкування державних сільськогосподарських угідь та сприяння організації приватних фермерських господарств на державних землях. Агентством сільськогосподарської нерухомості застосовуються такі форми управління майновими правами, як лізинг і оренда, продаж, обмін нерухомості, передача в управління. Передача земельних ділянок в оренду здійснюється без обмежень. Натомість Агентство може продавати сільськогосподарські землі за умови, що в результаті продажу загальна площа сільськогосподарських земель у власності покупця не буде перевищувати 500 гектарів. Агентство може проводити обмін земельними ділянками: якщо результатом обміну буде ліквідація ферми, що належить фермерові, принаймні 5 років, розташованої у воєводстві, де середня площа господарства становить менше 5 га, і натомість буде створена ферма в іншому воєводстві та змінене місце постійного проживання селянина; на прохання фермера, якщо такий обмін попереджує зменшення належної йому площі сільськогосподарських угідь, внаслідок часткового їх вилучення для суспільних потреб відповідно до законодавства про управління нерухомістю. Отже, польське законодавство віддає перевагу економічним інструментам регулювання земельних відносин, які інтенсифікують ринок земель [3].

В Ізраїлі питання земельних ресурсів регулюються Основним законом “Про земельне володіння”. Приватні фермери в Ізраїлі стверджують, що вони господарюють на своїй приватній землі. Проте уся земля в Ізраїлі належить державі й перебуває під суворим державним контролем щодо її використання. Фермери зазвичай орендують її в держави, але плата за цю оренду є настільки символічною, причому одноразовою, а термін оренди настільки тривалий (49 або 99 років), що, дійсно, умовно можна вважати її власністю фермера, хоча

продати цю землю, віддати її в оренду іншому, чи розділити її на ділянки під час передачі у спадок він узагалі не має права.

На Кіпрі громадянам ЄС дозволено купувати квартиру або віллу й більше, ніж одну земельну ділянку, якщо вони того забажають. Нерезиденти ЄС можуть придбати квартиру або віллу, якщо остання стоїть на ділянці площею не більше 1 акра. В обох випадках покупці повинні звернутися до Ради міністрів за дозволом на передачу права власності від кіпріота до не- кіпріота, і, як правило, у 6-місячний строк іноземець одержує дозвіл на особисте користування нерухомістю – надання її в оренду та комерційне використання забороняється [6].

Висновки та перспективи. Таким чином, законодавство зарубіжних країн, яке регулює організацію ринку земель, має низку суттєвих відмінностей порівняно із законодавством України. Поширеними у світі є інститути неподільності сільськогосподарських земель, недопущення їх надмірної експлуатації, принципи придбання права власності на землю за давністю їх володіння або користування. Гарантії та захист прав приватної власності на землю здійснюється через встановлення складних процедур її відчуження.

Важливого значення має законодавство цих країн із метою формування участі держави у здійсненні земельної реформи. Одним із методів державного регулювання земель є державний контроль за використанням земель, земельним обігом. Даний процес може здійснюватися через центральні та місцеві органи управління. Комплексно – це є системою юридично-практичних заходів з керування земельними ресурсами держави.

Процедурно в державах також можуть встановлюватися правила для використання та експлуатації земель із метою їх ефективного використання та запобігання зловживанню в питанні екології в рамках родючості та консервації. Це прямо впливає на терміни відновлення земельного потенціалу та координацію дій користування зі сторони власника та місцевої влади.

Список використаних джерел

1. Форрестер Д. Мировая экономика. Перевод с английского. М.; СПб., 2003. 379 с.
2. Янковский Н. А., Макогон Ю. В., Рябчин А. М. Инновационые и классические теории катастроф и экономических кризисов: [монография]. Под редакцией Ю. В. Макогона. Донецк, 2009. 331 с.
3. Яценко О. М. Глобалізаційні детермінанти розвитку сировинних ринків. Міжнародна економічна політика. 2013. Вип. № 2 (19). С. 63–95.
4. Bouckaert G. Modernizing the Rechtsstaat: Paradoxes of the Management Agenda / G. Bouckaert. – Berlin : Duncker&Humblot, 2002.
5. DeGreene K. B. Field-Theoretic Framework for the Interpretation of the Evolution, Instability, Structural Change, and Management of Complex Systems. Ed. L. D. Kiel and E. Elliot. Ann Arbor. Chaos Theory in the Social Sciences: Foundations and Applications. 1996. P. 273–294.
6. Gans-Morse J. Searching for Transitologists: Contemporary Theoroes of Post-Communist Transitions and the Myth of a Dominant Paradigm. Post-Soviet Affairs. 2004. Vol. 20. № 4. P. 320–349. OECD Science, Technology and Industry Scoreboard 2013. OECD Publishing. 2013. 276 p.
7. Prokharov A. Nonlinear dynamics and chaos theory in economics: a historical perspective. Quantile. 2008. № 4. P. 79–92.
8. Saussure F. de. Ecrits de linguistique générale, établis et édités par Simon Bouquet etRudolf Engler, avec la collaboration d'Antoinette Weil. Paris: Gallimard, 2002. 353 p.
9. Samuelson Paul A., Nordhaus William D.: Economics - 19th edition. McGraw-Hill/Irwin, 2009. — 744 p.

References

1. Forrester D. World Economy. Translation from English. M .; SPb., 2003.379 p.
2. Yankovskiy NA, Makogon Yu. V., Ryabchin AM Innovative and classical theories of catastrophes and economic crises: [monograph]. Edited by Yu. V. Makogon. Donetsk, 2009.331 p.
3. Yatsenko O. M. Globalization of Determination of Development of Syrian Rinks. International Economic Policy. 2013. Vip. No. 2 (19). S. 63–95.
4. Bouckaert G. Modernizing the Rechtsstaat: Paradoxes of the Management Agenda / G. Bouckaert. – Berlin : Duncker&Humblot, 2002.
5. DeGreene K. B. Field-Theoretic Framework for the Interpretation of the Evolution, Instability, Structural Change, and Management of Complex Systems. Ed. L. D. Kiel and E. Elliot. Ann Arbor. Chaos Theory in the Social Sciences: Foundations and Applications. 1996. P. 273–294.
6. Gans-Morse J. Searching for Transitologists: Contemporary Theoroes of Post-Communist Transitions and the Myth of a Dominant Paradigm. Post-Soviet Affairs. 2004. Vol. 20. № 4. P. 320–349. OECD Science, Technology and Industry Scoreboard 2013. OECD Publishing. 2013. 276 p.

7. Prokharov A. Nonlinear dynamics and chaos theory in economics: a historical perspective. Quantile. 2008. № 4. P. 79–92.
8. Saussure F. de. Ecrits de linguistique générale, établis et édités par Simon Bouquet etRudolf Engler, avec la collaboration d'Antoinette Weil. Paris: Gallimard, 2002. 353 p.
9. Samuelson Paul A., Nordhaus William D.: Economics - 19th edition. McGraw-Hill/Irwin, 2009. — 744 p.

Foreign regulation experience of the agricultural land market

O. V. Kireitseva, O.V. Zhylin

Abstract. *The article examines theoretical formation foundations of functioning system of the agricultural land market in foreign countries. It is analyzed basic and special parameters of the legislative framework on land, protection of rights and opportunities of land owners, purchase and sale procedures in the context of land relations.*

It has been determined that the success of land reforms and the effectiveness of implementation and functioning of the land market depend on the level of their scientific substantiation, state regulation and measures to coordinate interests of its participants. Land relations are governed by norms of civil, administrative law, or by special laws dedicated to certain types of land relations, as well as laws on agrarian and land reforms in foreign countries. Such key aspects of public regulation are considered in: the taxation system, the credit and financial mechanism, antimonopoly policy, special targeted programs. There is various level of centralization and decentralization of land management, representative bodies of territorial communities that have different powers to regulate land use, organizational and legal forms of land use and forms of ownership of land resources that are not the same in countries with different socio-political systems.

It has been determined that the legal regulation of land potential should contain effective aspects of the practical application of norms in real context. That is not only the normative existence of functioning rules, but also the practical aspect of ensuring the implementation of the state's land potential through local authorities within the land areas.

This issue can be analyzed by the experience of foreign countries, such as the USA, Germany, France, Italy, Poland, Cyprus, Israel.

Key words: *land, land relations, legislation.*