

ДОСВІД ВПРОВАДЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕФОРМ НА ПРИКЛАДІ СУСІДНІХ ІЗ УКРАЇНОЮ ДЕРЖАВАХ

Центр зовнішньополітичних досліджень
Національного інституту стратегічних досліджень

Для впровадження законодавства, пов'язаного з регулюванням ринку землі, важливим є вивчення аналогічного досвіду різних країн для запобігання допущених помилок та використання позитивних результатів. В рамках формування ринку землі важливим є вивчення як позитивного, так і негативного досвіду різних країн. Для аналізу були використані матеріали стосовно сусідніх країн зі схожими агрокліматичними умовами та можливостями. В розглянутих нижче країнах земельні реформи відбувались в рамках загальних стратегій розвитку національного розвитку і не є відокремленими від загальної політики розвитку економік країн. Завдяки правильним діям урядів цих країн перехідний період та розвиток ринкових відносин були здійснені майже безболісно з хорошими економічними результатами.

Висновки та рекомендації

У зв'язку з прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» необхідно вирішити питання, пов'язані з його реалізацією, урахувавши досвід впровадження земельних реформ інших країн:

1. Створити відповідну державну систему управління ринком земельних ресурсів – Державний земельний банк, Державний земельний фонд або Агентство з впровадження ринку землі.

2. Необхідно врахувати загальну концепцію розвитку сільської місцевості в Україні із збереженням та розвитком відповідної виробничої та соціальної інфраструктури.

3. Врахувати історичні особливості сільськогосподарського виробництва з урахуванням особливостей розселення в різних природно-кліматичних зонах

України.

4. Необхідно збалансувати співвідношення у структурі товарного виробництва великих виробників, середніх та малих фермерських господарств та домогосподарств, визначивши їх орієнтовні квоти у структурі виробництва сільськогосподарської продукції.

5. Необхідно передбачити формування державного земельного резервного фонду під управлінням державної інституції, відповідальної за ринок земельних ресурсів.

6. Прийняти відповідні законодавчі та регуляторні акти щодо розвитку кооперативного руху (прикладом може слугувати Іспанія (Мондрагонська корпорація), Японія, Південна Корея) у якості альтернативи ТНК та надлишковій концентрації виробництва, що веде до монополізації та шкодить національній продовольчій безпеці.

Результати впровадження земельних реформ в зазначених нижче країнах різні. Найбільш успішними є земельні реформи у поєднанні з розвитком сільської місцевості в Чехії та Словаччині. В результаті таких реформ ВВП на душу одного мешканця сільських територій в цих країнах зріс втричі, досягнувши 9000-10000 євро, що свідчить про дуже високі темпи зростання продуктивності праці в аграрній сфері цих країн.

Німеччина

Історичною особливістю Східної Німеччини є націоналізація земель під час радянської окупації. А потім, після об'єднання Німеччини була проведена тристадійна земельна реформа, що полягала в наступному: перша стадія полягала в реституції частини націоналізованих земель, оскільки велика частина німецького населення Східної Німеччини була переселена з земель, що ввійшли до складу Польщі та РФ. Таким чином 45% земель були передані членам кооперативів разом з усіма основними фондами. Решту 55% продавали за пільговими цінами колишнім власникам. Такий процес тривав в період з 1992 по 2012 роки. В результаті у держави залишилось 3,2 млн гектарів у резервному фонді. Основними формами агропромислового виробництва у Східній Німеччині стали середні та великі кооперативи.

Ринок землі в Німеччині ліберальний та відкритий. Водночас в деяких районах існують обмеження, встановлені місцевою владою на покупку землі (від 12 соток до 2 гектарів). У зв'язку з цим, а також урахуванням високої вартості землі, більша частина території знаходиться в аренді.

Франція

Франція є найбільшим в ЄС виробником аграрної продукції. Тут зосереджено 29 мільйонів га сільськогосподарських угідь (50% території країни). В аграрному секторі виробляється 15% ВВП країни, а виробництво аграрної продукції складає

18% від виробництва аграрної продукції ЄС. У сільському господарстві зайнято 3% працездатного населення. Середня кількість фермерських господарств – 500 000. Середній розмір фермерського землеволодіння 55 га (у 1970 – 20 га). Лише 5% ферм мають землеволодіння понад 100 га. Основною тенденцією є постійне скорочення кількості ферм та їх укрупнення (у 1960 році було 2 млн ферм, у 1990 – 1 млн; на 2015 – 500 тис). Щорічно кількість фермерських господарств скорочується на 20 000 за рахунок виходу фермерів на пенсію. І в той же час з'являється лише 10 000 господарств. Фермерське населення старіє. Більші ніж половина фермерів мають вік 55 і більше років. Найвищими темпами зростають фермерські господарства, що мають 10 і більше га землі. Щорічно з сільськогосподарського обігу виводиться понад 80 000 га землі – інфраструктура, приміські поселення, торговельні центри, підприємства тощо.

Регулювання земельного ринку в Франції започаткована Земельним кодексом прийнятим у наполеонівські часи. Потім цей кодекс було модифіковано в так званий закон про фермерство, де основні переваги надавались орендарям змелених угідь. Визначено терміни довготермінової оренди від 9 до 25 років та переважне право орендаря під час цього періоду. Середня вартість оренди складає 140 євро за 1 га. Середня ціна землі у Франції 5500 євро за 1 га.

Земельні відносин – купівля та продаж землі, контроль за якістю, узгодження аграрних проектів покладено на провінційні Земельні агентства, які є неприбутковими організаціями. Вони були утворені в 60 роки як Агенції для збалансованого розвитку сільських територій. Основними учасниками таких агенцій стали Аграрні палати, органи місцевої влади, банки, фермери, профспілки тощо.

В умовах сформованої демократії у Франції дозволена купівля землі нерезидентами країни. Але за наявності багаточисельних інституцій, що контролюють процеси, які відбуваються в аграрному секторі та на земельному ринку, процедура придбання землі дуже складна, тривала і затратна, що робить французьку землю найменш привабливою для придбання серед інших країн Європи.

Польща

Особливістю Польщі є те, що протягом усього післявоєнного періоду 75% сільськогосподарських земель були в приватній власності та належали фермерським господарствам. Лише на півночі та північному заході країни, які увійшли до її складу у 1945 році, землі були розподілені між переселенцями з південно-східної Польщі та була розвинена кооперативна форма ведення сільського господарства. Після 1991 року країна почала формувати свій національний ринок землі. Для цього було утворено Аграрний фонд власності, який є одночасно земельним фондом та земельним банком. Ця державна інституція має право як продавати так і купувати землю та займатись регулюванням ринку землі, скуповуючи приватну землю у несприятливі періоди та продаючи через аукціони. За час існування фонду було продано 2,2 мільйони гектарів землі. Фонд має виключне право викупити землю у продавців, які придбали цю землю не пізніше як 5 років до моменту наступного продажу. Доступ іноземних приватних та юридичних осіб до земельного ринку

країни законодавчо обмежено

Угорщина

Країна орієнтувалась на приватне фермерство. У зв'язку цим були утворені велика кількість приватних фермерських господарств на фоні скорочення великих товарних кооперативів, що на деякий час призвело до скорочення агропромислового виробництва та другого перерозподілу земельних ресурсів, що здійснювався шляхом консолідації сільськогосподарських земель та збільшення фермерських господарств. Протягом декількох етапів земельної реформи в країні усе більше земель передавалась потенційними сімейним фермам, що привело до фрагментації сільськогосподарських угідь та неможливості використання масштабних технологій. Такий підхід також не дав розвитку ринку землі. Наразі він млявий і жорстко контролюється державою. Вибіркова реституція сільськогосподарських земель та часткова компенсація так званими «золотими ваучерами» призвело до формування чотирьох типів фермерських землеволодінь: малі, середні та великі сімейні ферми та товарні кооперативні ферми. Доступ іноземних громадян до земельного ринку дуже обмежений. Допускається власність іноземних громадян, що мають постійне проживання в країні.

Чехія

Земельна реформа в Чехії розпочата в 1991 році з прийняттям Закону про землю та Закону про трансформацію колективних господарств. В результаті чого в 1992 році був утворений Земельний фонд, усі кооперативні господарства перейшли під його управління, а процес реституції був обмежений лише власниками землі які є громадянами Чехії. У разі негативного впливу реституції на діяльність кооперативів Земельний фонд пропонував колишнім власникам компенсацію. У разі незгоди питання вирішували в суді. За 1991 – 2012 роки понад 420 000 справ розглядалось в судах Чехії. Протягом останніх 28 років певне число кооперативів трансформувалось у середні та великі фермерські господарства. Власники, що вийшли зі складу кооперативів отримали компенсацію, або передали таким фермерським господарствам свої паї на умовах оренди.

Іноземці можуть купувати землю в Чехії з 2011 року. Держава не регулює ціну. Податок на продаж сільськогосподарської землі складає 3% від ціни угоди.

Словаччина

Земельна реформа в цій країні відбувалась практично так само як і в Чехії. Однаковий успішний досвід приватизації паїв та утворення (збереження) середніх та великих фермерських господарств, які орендують приватні паї. В деяких випадках число паїв в оренді таких фермерських господарств доходить до декількох сотень. За аналогічним законодавством функціонує Земельний фонд Словаччини, Доступ іноземних громадян та юридичних осіб до ринку землі обмежений законодавством.

Країни Балтії після здобуття незалежності прийняли закони про реституцію земель. Більша частина земель була повернута власникам або в натуральному виді, або компенсовано їх вартість. Нові/старі власники або були фермерами, або почали продавати свої наділи, утворивши місцеві ринки землі. Як правило, в країнах були утворені спеціальні агенції, що займаються оцінкою земель та контролюють родючість та рух земельних ресурсів, здійснюють контроль за структурою земельних ресурсів, а також є відповідальними за впровадження в країнах Балтії CAP (Common Agricultural Policy).

Латвія

Ще в 1990 році у Латвії було прийняте законодавство щодо реституції землі націоналізованої після 1940 року. Для повернення землі колишнім власникам були використані земельні книги за 1924 – 1940 років. При цьому основною умовою реституції стало наявність громадянства Латвії. Реституція обмежувалась поверненням до 100 га землі, Вона була здійснена в 2 етапи. Під час першого етапу усі заявники подали свої вимоги до земельних комісій. Після розгляду, на відповідні площі земель державою були вписані ваучери, які давали змогу або конвертувати їх у документи на право власності на землю, або продати по ринковій вартості. Другим етапом стала компенсація ваучерів державою за землі, які не підлягали поверненню у приватну власність.

Литва

В результаті прийняття Закону про реституцію земель була утворена спеціальна Національна земельна служба (National Land Service) у складі Міністерства сільського господарства, якою серед інших нормативних документів було розроблено План управління земельними ресурсами в рамках земельної реформи (Land Reform Land Management Plan). У відповідності до нього власникам земельних та лісових ресурсів, якщо вони проживають в Литві і є її громадянами на першому етапі поверталось до 50 га землі та до 10 га лісу, на другому етапі (з 1995 року) 80 га землі та 25 га лісу, з 1996 року до 150 га. Колективні господарства були розформовані і на їх основі утворились приватні фермерські господарства. Середній розмір таких господарств – 10,5 га землі.

Естонія

У відповідності до законодавства процесом реформування землі в Естонії уповноважена займатись Естонська Земельна Рада. Окрім процесу реституції другим важливим завданням Ради є приватизація сільськогосподарських земель через тендери та аукціони по узгодженню з місцевою владою та управлінні земельними ресурсами, що залишаються у державній власності. Станом на 2015 рік понад 55% землі в Естонії знаходиться оренді фермерських господарств.

Водночас переоцінку вартості земельних ділянок в Естонії не робили вже протягом 19 років, це означає, що дані останньої проведеної в 2001 році оцінки набагато нижче поточної ринкової вартості. Нова оцінка з різних причин постійно відкладається, і за найоптимістичнішими прогнозами може відбутися в 2021 році. Після проведення такої оцінки земельний податок може зрости у декілька разів, що негативно відобразиться на орендарях.