

ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Данкевич В. Є., к. е. н.

Постановка проблеми. Питання раціонального використання земельних угідь впродовж тривалого часу залишаються предметом вивчення, дослідження та наукових дискусій. Реформування аграрного сектора економіки створило можливості збільшення кількості землекористувачів, підвищення рівня використання земельних угідь та збільшення обсягів виробництва продукції [1]. Проте ступінь використання сільськогосподарських угідь у багатьох підприємствах наразі залишається на досить низькому рівні, що зобов'язує як теоретиків, так і практиків прискорити вивчення факторів, які орієнтують на вихід із даної ситуації. Обставини екологічного та енергетичного характеру в поєднанні з кон'юнктурою ринку вимагають підвищення динамічності сівозмін, звуження їх спеціалізації та залучення значних інвестиційних капіталовкладень в земельні ресурси. Актуальним наразі для вирішення даних завдань є використання досвіду розвинутих країн світу.

Аналіз останніх досліджень. У вітчизняній і зарубіжній економічній літературі приділено достатньо уваги розвитку земельних відносин. Ґрунтовні дослідження здійснили у своїх працях: Л. І. Абалкін, Д. П. Богиня, В. Г. Бодров, М. П. Вітковський, А. С. Гальчинський, В. К. Збарський, О. В. Крисальний, Ю. Я. Лузан, І. І. Лукінов, В. М. Малес, Б. Я. Панасюк, О. М. Онищенко, П. Т. Саблук та ін. Проте деякі аспекти дослідження зарубіжного досвіду розвитку земельних відносин потребують подальшого вивчення.

Метою роботи є узагальнення досвіду землекористування зарубіжних країн щодо вдосконалення земельних відносин у сільському господарстві, становлення та особливостей функціонування ринку землі.

Об'єктом дослідження є розвиток земельних відносин у сільському господарстві країн Європи.

Методологічною основою дослідження є системний метод пізнання

закономірностей розвитку аграрних підприємств, а також низка загальнонаукових і специфічних методів, які в сукупності дають змогу детально дослідити стан розвитку земельних відносин. У процесі дослідження використовувалися такі методи: *наукової абстракції* – для формулювання теоретичних узагальнень і висновків; *аналізу і синтезу* – для вивчення характеру і причинно-наслідкових зв'язків, встановлення тенденцій розвитку явищ і процесів в аграрному секторі; *монографічний* – для вивчення європейського досвіду розвитку земельних відносин.

Результати досліджень. Ефективність функціонування економіки України, добробут і здоров'я нації, розвиток виробництва та його масштаби тісно пов'язані із земельними ресурсами. У сільському господарстві земля є основним засобом виробництва, передумовою його розвитку. Від ефективності її використання значною мірою залежить як рівень національної економіки, так і добробут окремої людини. Земельні ресурси в Україні забезпечують формування майже 90–95 % обсягу продовольчого фонду та 2/3 фонду товарів споживання [4].

Розвиток економіки України наразі значною мірою залежить від ефективності функціонування ринків ресурсів, особливе місце серед яких займають земельні ресурси. Однією із найактуальніших проблем реформування економічних відносин в Україні є формування такої моделі земельного ринку, яка відповідає б інтересам суспільства. Актуальним при цьому є використання європейського досвіду.

У країнах Європи держава регулює та обмежує приватну власність на землю. Максимальну величину земельної власності на сім'ю встановлено в Румунії – 100 га, в Угорщині – 300 га на особу. В Угорщині пріоритетне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення надається особам, які пов'язані із аграрною діяльністю і мають відповідну освіту [2].

У Польщі ринок земель регулюється переважно економічними засобами. Держава через спеціально створене Агентство сільськогосподарської власності державної казни здійснює викуп у селянських господарствах землі і нерухомості та продає їх перспективним господарствам, малоземельним, молодим селянам тощо. Пріоритет надається покупцям, які мають належну кваліфікацію [4].

Основною метою земельної реформи в Італії було підвищення ефективності використання земельних ділянок концентрацією її в руках тих, хто займається її обробіткою та активізацією земельного ринку. Завдяки державному регулюванню цього процесу селяни купували землю за ціною, нижчою від ринкової, причому мали змогу здійснювати оплату за землю завдяки кредитам банків. Держава сприяла також створенню в аграрному секторі економіки відповідної інфраструктури для розвитку обслуговуючих кооперативів.

Водночас в європейських країнах практикується дозвільний порядок придбання земель сільськогосподарського призначення. Всі землі більше 1 га підлягають продажу лише з дозволу місцевих органів влади, для чого розроблена спеціальна дозвільна процедура, що передбачає обґрунтування необхідності мати землю потенційним покупцям землі, а також надання свідоцтва про його професійну підготовку.

У деяких країнах з метою боротьби зі спекуляцією земельними ділянками обмежуються права вільного розпорядження землею за рахунок введення обов'язкового використання землі для сільського господарства протягом певного, встановленого законом терміну. У більшості західних країн Центральної та Східної Європи заборонено продавати землю іноземцям [1].

В Україні створюючи ринок земель сільськогосподарського призначення, необхідно законодавчо передбачити: реальні права на землю та її природні ресурси для селян; гарантування продовольчої безпеки та повноцінного і якісного харчування вітчизняними натуральними продуктами; реалізацію надлишків сільськогосподарської продукції за межі країни; гармонійний розвиток поселенської мережі як невід'ємного середовища життя і праці українського селянства; доступ до відкритої інформації; збереження і відтворення родючості ґрунтів, раціональне використання земель та інших

природних ресурсів. Запропонована нами схема включення вартості землі в ринкове середовище представлена на рис. 1.

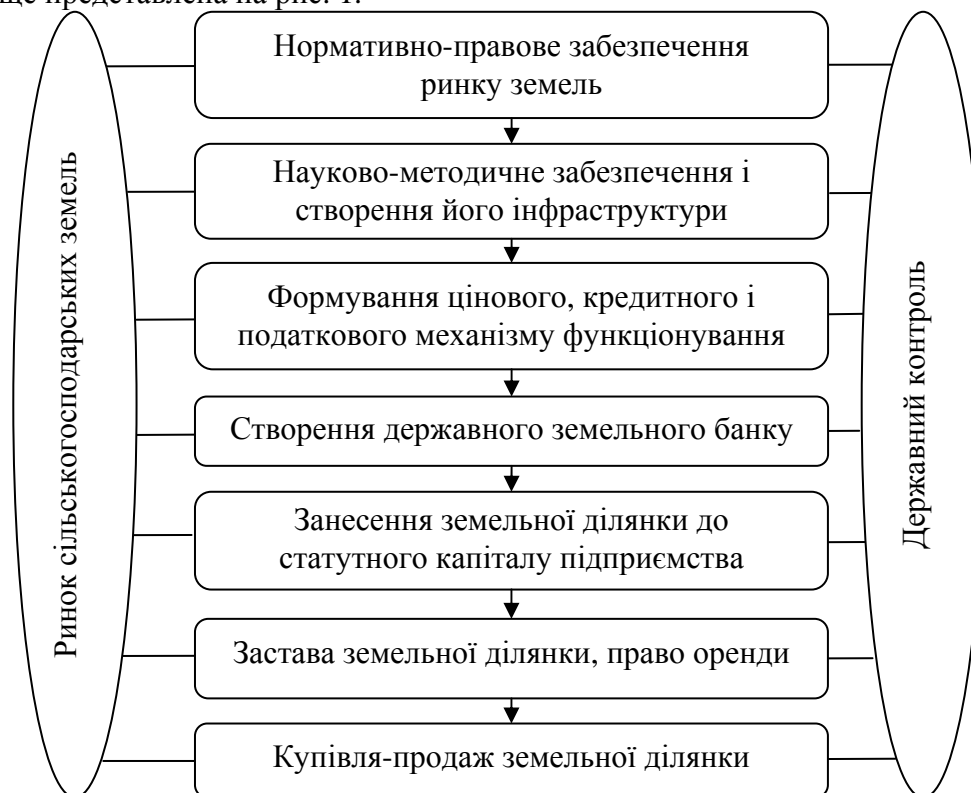


Рис. 1. Схема включення вартості землі в ринкове середовище
Джерело: власні дослідження.

Щоб ринок купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення став цивілізованим, необхідно запровадити регульований оборот. Це передбачає не лише скасування мораторію на продаж землі, але й прийняття законів «Про ринок землі» і «Про земельний кадастр», які вводять в дію єдиний електронний земельний кадастр, без якого визначити реальне походження тієї чи іншої земельної ділянки і, відповідно, довести причетність до схем нелегальної торгівлі землею практично неможливо [5].

В умовах фінансової та бюджетної криз сільське господарство має шукати джерела самофінансування. У всьому світі – це кредит під заставу нерухомості і землі, а для цього необхідно, щоб власник землі мав на неї реальні права. Здійснені нами розрахунки показують, що навіть діюча оцінка вартості земель сільськогосподарського призначення на рівні 10 тис. грн за га на Поліссі може повністю забезпечити ліквідну заставу для банків. Наразі дефіцит коштів на 1 га ріллі складає близько 2,5 тис. грн у рослинництві і 2 тис. грн – у тваринництві. Використання землі як застави у співвідношенні один до двох дасть можливість сільськогосподарським підприємствам отримати до 5 тис. грн на га та залучити додаткові фінансові ресурси у господарський процес.

Висновки. Досвід господарювання в зарубіжних країнах свідчить про використання землі виключно за цільовим призначенням, що досягається за рахунок встановлення порядку купівлі-продажу та оренди земельних ділянок. Характерною особливістю земельної реформи в розвинених країнах є всебічна підтримка держави в її проведенні та спрямованість на підвищення ефективності використання земельних фондів. Значний досвід, що властивий іншим країнам світу, може бути використаним при розвитку земельних відносин в Україні.

Розвиток ринку землі в Україні відбуватиметься в міру створення конкурентного середовища в національній економіці, розбудови спеціалізованої інфраструктури. Ефективне функціонування цього ринку передбачає контроль з боку держави, яка повинна регулювати перерозподіл земель, встановлювати розміри приватного землеволодіння,

контролювати їх використання за цільовим призначенням. Регулювання ринку землі полягає у тому, щоб за допомогою ринкових механізмів та державного контролю земля переходила від неефективних виробників до більш ефективних.

Використані джерела інформації

1. Дудич Г. Зарубіжний досвід удосконалення земельних відносин у сільському господарстві [Електронний ресурс] / Г. Дудич. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vldau/APK/2011_18_1/files/11dgriai.pdf
2. Квітка Г. Досвід землеволодіння: аграріям об'єднаної Європи затісно господарювати / Г. Квітка // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 8. – С. 40–46.
3. Коритник М. Порівняльний аналіз земельних відносин в Україні з країнами з розвинутою економікою / М. Коритник, О. Шпичак // Вісник Хмельницького національного університету. – 2009. – № 6, Т. 1. – С. 256–257.
4. Нечипоренко О. Світова практика розвитку земельних відносин / О. Нечипоренко // Економіка АПК. – 2007. – № 4. – С. 154–157.
5. Про ринок земель: Проект Закону України № 9001-1 від 19.07.2011 р. [Електронний ресурс]. – режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc