



Міністерство освіти і науки України
Вінницький національний аграрний університет
ННВК «Всеукраїнський науково-навчальний консорціум»
Селянська спілка України
Громадська організація «Єврорегіон «Дністер»»
Асоціація фермерів та приватних землевласників Вінницької області

ПРОГРАМА
МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ
КОНФЕРЕНЦІЇ

«ЗЕМЛЯ- ПОТЕНЦІАЛ ЕНЕРГЕТИЧНОЇ, ЕКОНОМІЧНОЇ ТА НАЦІОНАЛЬНОЇ БЕЗПЕКИ ДЕРЖАВИ»

24-25 ЖОВТНЯ 2019
М. ВІННИЦЯ

СЕКЦІЯ 1

(ауд. 2602)

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Голова секції: ПРЯМУХІНА Наталія Валентинівна, доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри економіки Вінницького національного аграрного університету.

Секретар секції: КОВАЛЬ Олена Вікторівна, кандидат економічних наук, доцент кафедри бухгалтерського обліку Вінницького національного аграрного університету.

Доповіді на секційному засіданні:

10:00-10:10	РИНОК ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ГЛОБАЛІЗАЦІЙНІ ВИКЛИКИ Салькова Ірина Юріївна, кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, декан факультету економіки і підприємництва Вінницького національного аграрного університету
10:10-10:20	ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ Боровська Таїса Миколаївна, доктор технічних наук, професор кафедри комп'ютерних систем управління Вінницького національного аграрного університету
10:20-10:30	ОПОДАТКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН: ВІТЧИЗНЯНИЙ ТА ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД Плахтій Тетяна Федорівна, доктор економічних наук, доцент кафедри обліку та оподаткування в галузях економіки Вінницького національного аграрного університету

13:00-13:10	ВПЛИВ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА РОЗВИТОК ПІДПРИЄМСТВ АПК Охота Юлія Володимирівна, аспірантка Вінницького національного аграрного університету
13:10-13:20	АНАЛІТИЧНИЙ АСПЕКТ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦІАЛУ УКРАЇНИ: ОРЕНДА ЗЕМЛІ Томашук Інна Вікторівна, аспірантка Вінницького національного аграрного університету
13:20-13:30	ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ ТА ЇХ ВПЛИВ НА РОЗВИТОК ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД Тітов Денис Васильович, аспірант Вінницького національного аграрного університету
13:30-13:40	ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ Фуштей Людмила Леонідівна, аспірантка Вінницького національного аграрного університету
13:40-13:50	КОНКУРЕНЦІЯ АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ У КОНТЕКСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ Чіков Ілля Анатолійович, аспірант Вінницького національного аграрного університету
13:50-14:00	ЗЕМЛЯ, ЯК ПОТЕНЦІАЛ ОРГАНІЧНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА В УКРАЇНІ Алескерова Юлія Володимирівна, доктор економічних наук, доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування Вінницького національного аграрного університету
15:00-15:10	ІНСТРУМЕНТИ ДЕРЖАВНОЇ ПІДТРИМКИ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА В СИСТЕМІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ Головня Олена Михайлівна, доктор економічних наук, доцент кафедри менеджменту зовнішньоекономічної діяльності, готельно-ресторанної справи та туризму Вінницького національного аграрного університету

«Закордонний досвід функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення»

Аспірантка Вінницького національного аграрного університету
Фуштей Л.Л

Запроваджуючи ринок землі, Україна має обирати між високоефективним сільським господарством або «соціальним» селом. Про це свідчить міжнародний досвід держав, що постійно згадуються як приклад, – Росія, Молдова, Грузія, країни Прибалтики, Польща, Угорщина та Бразилія. В кожній з цих країн приватна власність та ринок землі були сформовані з певною метою - або забезпечити високий рівень сільськогосподарського виробництва, або розробити механізм соціального захисту населення, що проживає в сільській місцевості. На жаль, ці дві мети дуже складно поєднати.

Іноземні приклади дуже часто подаються в українському суспільстві з метою спекуляцій та нав'язування «вигідних» комусь думок. Зокрема, заради державного контролю над добробутом селян та обігом земель часто згадується Угорщина з її Земельним Банком та заборонаю продавати землю юридичним особам. І якось забувається те, що угорський досвід є одним із найменш вдалих в Європі з точки зору інвестицій у землю і розвитку сільськогосподарського виробництва. Інші країни теж мають свої власні непрості історії реформування земельних відносин, з якими Україні варто було б познайомитись перед запуском ринку землі.

Ми не маємо копіювати чийсь моделі, проте мусимо критично оцінювати чужі помилки та власні перспективи. Встановлюючи або знімаючи конкретні обмеження - на розмір ділянок, що продаються, на групи людей, що можуть їх купувати, на умови угод – ми не стільки регулюємо економічний обіг, скільки формуємо суспільну тенденцію. Як і в будь-якій іншій країні, в Україні питання власності на землю є болючим, оскільки акумулює в собі «непоєднувальні» суспільні інтереси.

Вкрай важливо, вибудовуючи прозорий ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення, враховувати позитивний досвід зарубіжних країн. Україна, базуючись на досвіді інших країн, опрацьовує власну модель ринкового обігу земель, яка враховуватиме національні особливості й інтереси та відповідатиме потребам аграріїв. За умови нормальної дії організаційних та економічних механізмів такий обіг повинен забезпечити розподіл земель, за якого здійснюватиметься рух земельного ресурсу до ефективного власника, котрий самостійно господарює на землі, проживає на території, де розміщена земельна ділянка, сприяє розвитку місцевої інфраструктури та наповненню місцевих бюджетів.

На сьогодні в країнах з різним суспільно-політичним укладом має місце неоднаковий рівень централізації та децентралізації управління земельними

ресурсами, різні повноваження щодо регулювання землекористування мають представницькі органи територіальних громад, неоднаковим є й спектр організаційно-правових форм землекористування та форм власності на земельні ресурси. В кожній країні існують ті чи інші обмеження. Обмеження, пов'язані з розміром 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:

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

Основними принципами політики *Європейського Союзу* стосовно власності на землю (в тому числі і на землі сільськогосподарського призначення) є забезпечення права на вільний рух капіталу, на відкриття та ведення приватного бізнесу та відсутність дискримінації. Тому у більшості країн-членів ЄС прямо виражених юридичних обмежень на володіння сільськогосподарськими землями немає: будь-яка фізична чи юридична особа, може законно придбати сільськогосподарську землю та володіти нею. Головний вплив юридичних обмежень на володіння сільськогосподарськими землями полягає в обмеженні кількості потенційних покупців і конкуренції з боку попиту ринків продажу сільськогосподарських земель.

У багатьох країнах існує певна кількість правових норм, які спрямовані на надання фермерам переваги стосовно володіння с.-г. землями. Це реалізується шляхом встановлення так званого „переважного права” на володіння землями сільськогосподарського призначення.

Що стосується сільськогосподарських земель, існують різні ситуації, де у країнах ЄС застосовуються переважні права. Можна розрізнити три головні види переважних прав:

- ✓ право переваги у процесах щодо успадкування, яке може бути надано спадкоємцю (спадкоємцям), який хоче (які хочуть) продовжувати вести господарство;
- ✓ право переваги може бути надано одному покупцеві порівняно з іншими, тому що він є орендарем ділянки, що продається, або тому що він є фермером, чия ферма межує з ділянкою, що продається, або, якщо ділянка, що продається, знаходиться у спільній власності, тому що він є співвласником;
- ✓ право переваги, яке належить державі та (або) муніципалітетам.

Великобританія

- Детально регламентований на законодавчому рівні ринок земель, який не має жодних обмежень щодо :
- права власності іноземних підприємств чи фізичних осіб
- площі , яка може перебувати у власності іноземця, крім Шотландії
- жодних обмежень щодо строків оренди немає
- податкова ставка нижча за інші європейські країни

США

- ✓ При продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення основна кількість землевласників використовує для цього земельний аукціон. Причому інтереси власника земельної ділянки представляє ліцензований брокер, який здійснює свою діяльність з оплатою на комісійній основі. Продаж землі за допомогою брокера цілком виправданий, адже він має доступ до інформації, яка недоступна землевласникам, та добре знає ринок і орієнтується в ньому. Земельну ділянку, як правило, брокер реалізує за ціною на 10—30% вищою від її початкової вартості.
- ✓ Згідно зі статтею 207 закону Сполучених Штатів Америки «Про національне управління земельними ресурсами» № 94—579 від 21.10.1976 р., набувати право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення мають виключно громадяни країни. Іноземним громадянам, фізичним та юридичним особам — нерезидентам США набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що продаються з державної власності, заборонено.
- ✓ При купівлі земельної ділянки іноземцем останній зобов'язаний подавати звітність до державних органів щодо інвестицій і прибутків від ведення сільськогосподарського виробництва, а якщо нерезидент є громадянином недружньої країни, то купівля землі заборонена
- ✓ В будь-який момент держава може відібрати земельну ділянку, мотивуючи це суспільною потребою. Крім того, кожна угода передачі прав власності за участю нерезидентів має бути узгоджена з міністерством сільського господарства.

Після вступу Польщі до ЄС (2004 р.) було запроваджено мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення іноземцям строком на 12 років. Після завершення цього періоду було прийнято поправки до закону Польщі «Про формування системи сільського господарства». Нині законодавство Польщі не містить прямої заборони на придбання земель сільськогосподарського призначення іноземцями, але наявні у законодавстві вимоги до покупців-іноземців роблять такі угоди надто обтяжливими і складними.

На даному етапі розуміння, а тим більше консенсусу щодо того, яка мета ринку землі все ж таки є першочерговою – стимулювання виробництва або підтримка широких верств сільського населення – немає. Тому суспільство (селяни, землевласники та законотворці) мають спочатку визначитись для чого і для кого проводиться земельна реформа, а тоді вже її реалізовувати.

Земля сільськогосподарського призначення вільно продається і купується, здається в оренду, передається в спадщину, але майже на всі дії із землею є обмеження. В Угорщині покупцем земельної ділянки можуть бути лише громадянин Угорщини та держава в особі Національного земельного фонду. До того ж юридичні особи не можуть набувати у власність земельні ділянки.

Обмеження стосуються і розмірів земельних ділянок. Одна особа може набувати у власність не більше 300 гектарів, а сім'я - не більше 1000 га в межах одного населеного пункту. Слід зауважити, що верхня межа встановлена без економічного обґрунтування. На сьогодні вартість 1 гектара ріллі становить 2,5 – 3 тис. євро. Землевласник може подарувати земельну ділянку тільки близьким родичам. При цьому громадяни інших країн можуть успадкувати земельну ділянку. А ось обмін земельними ділянками можливий тільки в межах одного населеного пункту і має бути рівноцінним. Передача в оренду земельної ділянки здійснюється через аукціон, встановлена також максимальна площа орендованої земельної ділянки – 2500 га на фізичну чи юридичну особу. Іноземна юридична особа може орендувати земельну ділянку в межах, встановлених законом. Орендна плата за 1 га ріллі в середньому по Угорщині складає 160-200 євро.

В найближчі 3 роки за прогнозами експертів очікується зростання вартості землі до 4-5 тис. євро за 1 га, а також збільшиться орендна плата. Через 3 роки Угорщина повинна зняти мораторій на купівлю-продаж земельних ділянок іноземцям. За цей час будуть внесені зміни в Земельний кодекс Угорщини з метою мінімізації негативних наслідків запровадження вільного ринку землі. Національний земельний фонд, який планується створити в Україні, планується у цій придунайській країні уже діє. Він був створений в 2002 році як суб'єкт господарювання, який потім реформували у бюджетну установу. Фонд не виконує ролі органу виконавчої влади. Він підпорядкований Міністерству землеробства Угорщини. Фонд очолює Голова, який має заступника та 145 працівників, з них 60 в центральному офісі, 85 – на місцях.

Основними принципами політики *Європейського Союзу* стосовно власності на землю (в тому числі і на землі сільськогосподарського призначення) є забезпечення права на вільний рух капіталу, на відкриття та ведення приватного бізнесу та відсутність дискримінації. Тому у більшості країн-членів ЄС прямо виражених юридичних обмежень на володіння сільськогосподарськими землями немає: будь-яка фізична чи юридична особа, може законно придбати сільськогосподарську землю та володіти нею. Головний вплив юридичних обмежень на володіння сільськогосподарськими землями

полягає в обмеженні кількості потенційних покупців і конкуренції з боку попиту ринків продажу сільськогосподарських земель.

У країнах, що пізніше стали членами ЄС, як правило, вводяться обмеження на володіння сільськогосподарськими землями для іноземців (в тому числі для громадян держав - членів ЄС). Так, у *Чехії*, *Литві* та *Словаччині* наразі діє одне обмеження: іноземні фізичні та юридичні особи не можуть купувати сільськогосподарську землю. Це обмеження діятиме протягом 7 років після вступу до ЄС, тобто до 2011 року. Таке юридичне обмеження спрямоване на запобігання спекуляції сільськогосподарськими землями у державах — нових членах ЄС. В *Болгарії*, що нещодавно приєдналася до ЄС, права іноземців на володіння земельними ділянками обмежені спеціальним Законом «Про власність та використання земель сільськогосподарського призначення». Можна зазначити, що в *Чехії* іноземці можуть купувати землю, якщо вони є громадянами ЄС, постійно мешкають у Чехії більш ніж 3 роки та зареєстровані як фермери. В *Угорщині* громадяни можуть придбати не більше 300 га сільськогосподарських земель. Угорські юридичні особи, іноземні фізичні та юридичні особи до 2011 року не можуть купувати сільськогосподарські землі. Проте, якщо іноземець проживає на території Угорщини не менш трьох років та займається сільськогосподарською діяльністю, він, як і угорський громадянин, може придбати у власність сільськогосподарську землю.

У багатьох країнах існує певна кількість правових норм, які спрямовані на надання фермерам переваги стосовно володіння с.-г. землями. Це реалізується шляхом встановлення так званого „переважного права” на володіння землями сільськогосподарського призначення.

Що стосується сільськогосподарських земель, існують різні ситуації, де у країнах ЄС застосовуються переважні права. Можна розрізнити три головні види переважних прав:

- право переваги у процесах щодо успадкування, яке може бути надано спадкоємцю (спадкоємцям), який хоче (які хочуть) продовжувати вести господарство;
- право переваги може бути надано одному покупцеві порівняно з іншими, тому що він є орендарем ділянки, що продається, або тому що він є фермером, чия ферма межує з ділянкою, що продається, або, якщо ділянка, що продається, знаходиться у спільній власності, тому що він є співвласником;
- право переваги, яке належить державі та (або) муніципалітетам.

Що стосується ринків продажу сільськогосподарських земель, головний вплив переважних прав, незалежно від їх основоположної мети, полягає в обмеженні різноманіття та, потенційно, кількості учасників ринку, що на глобальному рівні не сприяє активізації конкуренції на ринках продажу сільськогосподарських земель.

Для української дійсності дуже цінним є досвід *Франції* щодо регулювання купівлі-продажу земельних ділянок. Тому що в цій країні створене таке інституціональне середовище, яке перешкоджає клановим махінаціям та організації тінювих схем у землекористуванні, навіть не зважаючи на те, що торгівля землею є вільною. З метою уникнення надлишкової акумуляції продуктивних земель у руках однієї особи, їх розподіл здійснюється з урахуванням демографічної ситуації та економічної доцільності, що вимагає певного впливу на земельний ринок. Оскільки держава не взяла на себе вирішення цього питання, то були створені приватні товариства, наділені необхідними повноваженнями у масштабі регіону, завданням яких стало придбання сільськогосподарського майна з подальшим його продажем пріоритетним кандидатам. Товариства не мають права примушувати землевласників продавати своє майно. Звичайно купівля здійснюється за взаємною згодою, але передбачені і випадки відмови можливого покупцю, якщо його наміри щодо використання землі не відповідають суспільним інтересам (у таких випадках товариства можуть самі стати покупцем). Якщо ціна здається їм занадто високою, то вони можуть запропонувати продавцю іншу ціну. Останній або погоджується, або знімає своє майно з продажу. Отже, у портфелі товариства створюється певний запас земель. Коли воно бажає продати з цього запасу будь-який об'єкт, то зобов'язане публічно повідомити про це. Кандидатури потенційних покупців розглядаються місцевим комітетом, до складу якого входять сільськогосподарські працівники, нотаріуси, працівники адміністрацій, депутати. Комітет визначає претендента, профіль діяльності якого забезпечить найбільшу ефективність використання ділянки.

З огляду на це, варто запозичити французький досвід щодо заохочення молоді до ведення сільськогосподарського виробництва через вмонтування в аграрну політику пріоритету інвестиційного забезпечення приватної ініціативи сільських жителів молодого віку. Це сприятиме як соціально-економічному піднесенню сільських територій, так і посиленню спадкоємності в аграрному природокористуванні.