

## ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

**БЕРЕЗІНА Людмила Михайлівна**

д. е. н., професор

**БАГАН Надія Валеріївна**

аспірант

Полтавська державна аграрна академія

м. Полтава, Україна

[l.berezina.poltava@gmail.com](mailto:l.berezina.poltava@gmail.com)

[bahan.pdaa@gmail.com](mailto:bahan.pdaa@gmail.com)

**Анотація:** Україна посідає лідерські позиції у світі за площами родючих ґрунтів та обсягами експорту аграрної продукції, але вона далека від повної реалізації свого потенціалу в цій галузі. Однією з перешкод на шляху підвищення ефективності використання потенціалу аграрної галузі є мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення. Розглянемо зарубіжний досвід функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення.

**Ключові слова:** земля, ринок землі, мораторій, земельні відносини, підтримка фермерів.

Сільське господарство України – третя після промисловості та торгівлі галузь національної економіки. Частка валової доданої вартості (ВДВ) галузі у ВВП становила у 2018 р. близько 10%, хоча у 1990 р. дорівнювала 24%. Значний внесок аграрних продовольчих товарів і в загальний обсяг українського експорту. У 2018 р. їх частка становила 39,3%, зокрема, частка зерна – 15,3% [1].

Незважаючи на високу родючість земель в Україні, ВДВ у розрахунку на гектар землі значно нижча порівняно з країнами, які мають менш продуктивні землі (рис. 1).

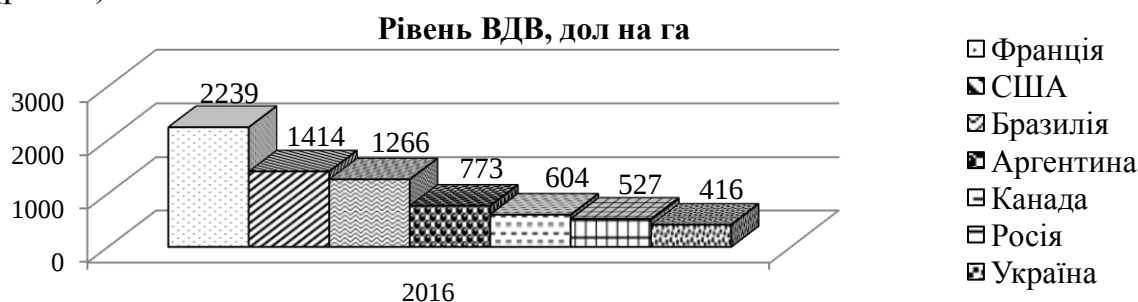


Рис. 1. Рівень ВДВ, дол на га

*Джерело узагальнено авторами [1]*

Розрив між можливостями і реаліями зумовлений багатьма чинниками, один із головних – це мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарських земель. Як зазначили у Європейському банку реконструкції та розвитку, відсутність ринку землі знижує ВВП України на 1% [2].

За умови відсутності мораторію щорічний темп зростання продуктивності галузі міг би бути вищим на 6%. Тобто якби 18 років тому в Україні не запровадили мораторій, зараз продуктивність у рослинництві могла б бути приблизно удвічі вищою. Якби не мораторій, то у 2018 р. сільське господарство могло б згенерувати близько 35,8 млрд дол доданої вартості замість фактичних 13,3 млрд дол. Без мораторію ВВП України у 2018 р. міг би бути на 22,5 млрд дол або на 17% більшим від фактичного рівня [1].

Поняття земельних відносин охоплює широке коло питань економічного, виробничого та правового характеру. Зміну і розвиток земельних відносин необхідно пов'язувати зі зміною і розвитком форм власності на землю. Під ринком землі необхідно розуміти систему правових, організаційних та економічних відносин, які встановлюються у процесі товарного обороту земельних ділянок на основі визначення ринкової вартості цих ділянок.

Зважаючи на територіальну належність України до європейського континенту та визначені на державному рівні євроінтеграційні перспективи аграрної економіки проведемо дослідження досвіду формування і функціонування земельного ринку в США та країнах-членах ЄС (табл. 1).

Таблиця 1.

**Досвід формування і функціонування ринку землі.**

|             | США                                                                                                                                                                           | Польща                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Німеччина                                                                                                                                                                                                  | Франція                                                                                                                                                                                                               |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Виробники   | Основним виробником продукції с-г є ферми. За типом переважають сімейні ферми (майже 90%).                                                                                    | Основою аграрного устрою є сімейне господарство (сімейні ферми).                                                                                                                                                                                                                                                 | Основним виробником продукції виступають сільськогосподарські підприємства.                                                                                                                                | Спрямована на розвиток фермерства                                                                                                                                                                                     |
| Органи      | При продажі земельної ділянки використовують земельний аукціон.                                                                                                               | Для здійснення контролю за переходом прав власності та інших майнових прав створено Агентство сільськогосподарської нерухомості (Agencja Nieruchomosci Rolnych).                                                                                                                                                 | Державне регулювання ринку земель відбувається через Агентство з управління і реалізації земель (Bodenverwertungs- undverwaltungs GmbH — BVVG)                                                             | Створено Агентство з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій (SAFER)                                                                                                                          |
| Суб'єкти    | Набувати право власності мають виключно громадяни країни. Іноземним громадянам, набувати право власності на земельні ділянки що продаються з державної власності, заборонено. | Покупцями можуть бути: фізична особа (фермер) з обмеженням площі земель, що перебуває у власності однієї особи, - 300 га; близькі родичі фермера та спадкоємці; органи місцевого самоврядування; державне казначейство або Агентство с-г нерухомості; будь-яка особа, якщо земельна ділянка не перевищує 0,3 га. | Не існує регламентованих вимог до покупців земельних ділянок. Особа, яка має намір придбати земельну ділянку понад 1 га, зобов'язана отримати спеціальний дозвіл від місцевих органів влади.               | Діє право першості на купівлю для власників сусідніх земель та зобов'язання щодо особистого копіювання припальною землею протягом 15 років із задовоною оренди. Землю може придбати лише копінний французький фермер. |
| Нерезиденти | Іноземним громадянам, які купують земельну ділянку не з державної власності, а у приватних осіб, заборон не існує.                                                            | Після вступу Польщі до ЄС (2004 р.) було запроваджено мораторій на продаж земель с-г призначення іноземцям строком на 12 років. Зараз нема прямих заборон, але наявні у законодавстві вимоги до покупців-іноземців роблять такі угоди надто обтяжливими і складними.                                             | Придбання у власність земель с-г призначення іноземцями не заборонене, проте відповідно до законодавства вони повинні отримати дозвіл від місцевих органів влади за місцем розташування земельної ділянки. | Купівля земель с-г призначення іноземцями не заборонена. Однак у разі, якщо ціна земельної ділянки перевищує 38 млн євро або предметом договору купівлі є виноградники, необхідно отримати дозвіл від SAFER.          |

Порівнюючи різні моделі державного управління Польщі, Німеччини та Франції спостерігаємо спільні риси щодо регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в цих країнах та їхню спрямованість на захист національного товаровиробника. Досліджувані країни мають досить високий рівень бюджетної підтримки аграріїв, що робить їх більш конкурентними і на внутрішньому, і на зовнішніх ринках (рис. 2).

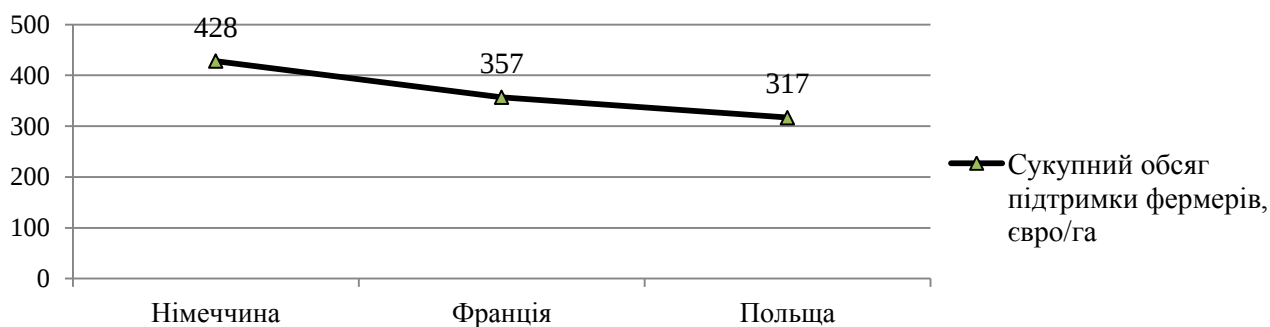


Рис. 2. Сукупний обсяг підтримки фермерів.

*Джерело узагальнено авторами [3].*

Практично усі країни, які пройшли етап становлення ринкового обігу земель, мали довгострокові цілеспрямовані програми, які, крім іншого, передбачали надання пільгових кредитів на придбання земель місцевим фермерам. Стає очевидним, що українські аграрії ведуть свою господарську діяльність у нерівних економічних умовах з їхніми закордонними конкурентами, що у перспективі, при поспішному запровадженні ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, може негативно позначитися на результатах їх господарювання.

### Список літератури

1. Галиця О. Мораторій на продаж землі: скільки платить Україна за неквапливість [Електронний ресурс] / О. Галиця, О. Нів'євський // Економічна правда. – 2019. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.epravda.com.ua/publications/2019/06/24/648837/>.
2. Мораторій на продаж землі можуть скасувати вже до 1 грудня [Електронний ресурс] // Економічна правда. – 2019. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.epravda.com.ua/news/2019/09/2/651168/>.
3. Супрун О. Світовий досвід запровадження ринку землі та його адаптація до українських реалій [Електронний ресурс] / О. Супрун // Голос України. – 2019. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.golos.com.ua/article/322369>.