

**Ніна Вербовецька**  
слухач магістерської програми,  
Тернопільський національний економічний університет

## **ДОСВІД ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН У СФЕРІ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

Оскільки в Україні питання регулювання земельних відносин до сьогодні залишається відкритим, а українське законодавство знаходиться на стадії підготовки до запровадження вільного обігу земель, досвід інших країн – це той безцінний інструментарій, який дозволяє переконатись, чи працює і яким чином та чи інша система земельних відносин та сформуванню максимально ефективної системи у сфері правового регулювання земельних відносин.

Відповідно до статті 14 Конституції країни, «Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» Наступний пункт статті регламентує: «Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону».

Земля – це не тільки територія, це капітал, що становить один з основних фундаментів економіки держави. Нажаль, в Україні питання регулювання земельних відносин досі залишається відкритим, розпочата в 1991 році земельна реформа не принесла очікуваних результатів, а вирішення питання відкриття ринку земель є одним з найбільш актуальних питань, що стоять на сьогодні перед урядом та українським суспільством в цілому. Право власності на землю, яке згідно наведеної вище статті Конституції повинно гарантуватися громадянам, насправді працює лише частково. Адже право володіння включає також право розпорядження цим майном, а останнє блокується українським законодавством вже протягом багатьох років. Причиною такої ситуації став мораторій, впроваджений в дію на підставі прийнятого 18 січня 2001 року Закону України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» (№2242-III). Закон встановлював, що «власники земельних паїв тимчасово не можуть укладати угоди щодо купівлі-продажу, дарування земельної частки (паю) або іншим чином відчужувати зазначені частки (паї), крім передачі їх у спадщину та при викупі земельних ділянок для державних і громадських потреб». Таке обмеження мало діяти лише до прийняття Земельного кодексу, у якому мав би бути врегульований порядок реалізації прав громадян і юридичних осіб на земельну частку (пай). Проте, Земельний кодекс, прийнятий 25 жовтня 2001 року, лише посилив мораторій, розширивши заборону продажу на земельні частки (паї) сільськогосподарського призначення. П.15 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ визнав дію заборони відчуження ділянок на земельні частки «для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва» [1]

Іншими важливими питаннями, які розкриваються в межах впровадження земельної реформи в Україні, є державна земельна політика щодо права набуття у власність, користування та оренди землі, умов реалізації цього права, врегулювання ряду економічних моментів, які б дозволили максимально ефективно використовувати земельні ресурси країни, а також питання охорони земель. В цьому контексті також знаходиться питання державної політики щодо ведення сільського господарства, оскільки земельні відносини відіграють основну роль у цій галузі.

Ефективність запровадження будь-яких змін до законодавства залежить від багатьох факторів, і тому немає однієї «ідеальної» моделі, яка гарантувала б успіх. Більшість позитивних прикладів, на жаль, не можна зреалізувати з різних причин, проте можна передбачити ймовірні негативні наслідки та використати методологічний інструментарій для розробки власної моделі регулювання земельних відносин.

У більшості країн діють обмеження щодо кількості гектарів землі, які можна придбати у власність. Наприклад, у Німеччині діє обмеження на площу землі, яку можна купити. Якщо ця площа перевищує 2 га, тоді необхідно отримати спеціальний дозвіл. Тож якщо людина, яка хоче купити землю понад 2 га не є фермером, такий дозвіл не видається. У Швейцарії в 1994 р було прийнято нове аграрне законодавство, назване "Законом про власність на землю", яке ставить собі за мету, щоб земля належала тільки тому, хто її обробляє. З цього випливає і структурна політика в землеволодінні у підтримці мінімуму і максимуму в розмірі одного господарства.

В Польщі після II Світової війни сформувались багато малих фермерських господарств. У період соціалізації колективізація була невдалою, на відміну від інших країн, з розпадом Варшавського блоку, Польща не відновлювала права власності колишніх землевласників, які втратили землю після війни. У 1991 році був прийнятий закон "Про управління державними сільськогосподарськими землями" яким

були визначені спеціальні правила щодо обігу земель сільськогосподарського призначення. Покупка землі іноземними інвесторами була вирішена лише в 2016 році. В Польщі іноземці можуть купити землю, якщо вони були в шлюбі з одним із польських громадян та проживали в країні останні 2 роки. Або якщо вони проживають в останніх 5 років, після отримання статусу постійного проживання. В окремих регіонах таке обмеження не стосується громадян ЄС, які орендували землю на протязі 3 років. Фізичні або юридичні особи повинні мати сільськогосподарську освіту або досвід роботи в даній сфері. Максимальна площа землі у власності – 500 га. Ціни регулюються ринком.

У Данії є два ринки сільськогосподарських земель: вільний та сімейний, що передбачає передачу права власності правонаступнику за рахунок виплати, коли власник господарства вийде на пенсію. У Данії немає обмежень щодо площі фермерського господарства, що перебуває у власності чи в оренді, та вимоги до сільськогосподарської кваліфікації при купівлі землі чи ферми. Максимальний термін оренди - 30 років, якщо мова йде про господарство в цілому. Орендна плата визначається ринком.

Окрім цього, у більшості країн ЄС було обрано політику підтримки сімейних господарств, які досі залишаються базовою одиницею сільського господарства, обмежуючи допомогу для більш продуктивних великих сільськогосподарських підприємств. Хоча кожна країна-член ЄС є незалежною у створенні адміністративно-правового середовища ринку сільськогосподарських земель, можна відзначити значну подібність у цьому відношенні. Вони є результатом боротьби за захист стабільності сімейного характеру сільського господарства та збереженні власності землі в руках громадян, дбаючи про забезпечення належного рівня доходу господарства та запобігання торгівлі землями сільськогосподарського призначення для спекулятивних цілей.

Згідно Закону від 19 жовтня 1991 року було утворене Агентство сільськогосподарської нерухомості (Agencja Nieruchomości Rolnych), завданням якого стало:

- створення і вдосконалення територіальної структури сімейних ферм;
- створення сприятливих умов для раціонального використання виробничого потенціалу державної сільськогосподарської нерухомості;
- 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. [2]

Таким чином, більшість західних країн здійснює в достатній мірі щільний контроль над ринком землі. У той же час є країни з набагато більш ліберальним режимом ринку землі - мається на увазі торгівля і оренда землі, хоча і там існують обмеження щодо виведення сільськогосподарських земель з обороту, оподаткування, правом спадкування та інших факторів. Але ринок там більш лібералізований. Тут позначаються як національні традиції, так і наявність земельних ресурсів. До таких країн, насамперед, належать США, Австралія, Канада. Деяко менший контроль також в Великобританії, Бельгії та Греції. Однак і тут держава залишає за собою право регулювання ринку, наприклад, з екологічної точки зору. Так, в Австралії, де велика частина землі є державною власністю, видача дозволів на її використання або здачу в оренду обумовлюється дотриманням фермерами відповідних правил використання землі, зокрема контролю над ерозією і запобігання спустошення. [3]

Щодо європейських країн, то не дивлячись на те, що більшість з них починаючи з 2009 року входять до складу ЄС, в Європейському Союзі немає політики прямого впливу на управління сільськогосподарськими угіддями країн-членів ЄС та національною політикою щодо формування аграрних структур цих країн, хоча визначення певних напрямів розвитку сільського господарства та ієрархія цінностей були суттєво детерміновані. У більшості країн було обрано політику підтримки сімейних господарств, які досі залишаються базовою одиницею сільського господарства ЄС, обмежуючи допомогу для більш продуктивних великих сільськогосподарських підприємств. Хоча кожна країна-член ЄС є незалежною у створенні адміністративно-правового середовища ринку сільськогосподарських земель, можна відзначити значну подібність у цьому відношенні. Вони є результатом боротьби за захист стабільності сімейного характеру сільського господарства та збереженні власності землі в руках громадян, дбаючи про забезпечення належного рівня доходу господарства та запобігання торгівлі землями сільськогосподарського призначення для спекулятивних цілей. З іншого боку, існує багато специфічних рис, які допомагають в збереженні диференціації ресурсів та структури, що наявні в ЄС, сільськогосподарські угіддя, включаючи історичні умови, природне, а також інституційне та правове середовище ринків сільськогосподарських земель.

Європейська модель регулювання земельних відносин може послужити прикладом ефективного використання земельних ресурсів, при збереженні орієнтації насамперед на підтримку малого сімейного господарства, проте для цього необхідно створити нормативно-правову базу, яка передбачатиме державну підтримку малого аграрного бізнесу та створюватиме більш вигідні умови по відношенні до великих сільськогосподарських підприємств.

### ***Список використаних джерел***

1. 15 років мораторію — чи закінчиться нарешті земельна реформа? AgroPolit.com : веб-сайт. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/167-15-rokiv-moratoriyu-chi-zakinchitsya-nareshti-zemelna-reforma> (дата звернення: 21.10.2019).
2. Мартин А. Польський досвід регулювання ринкових земельних відносин. Земельна спілка України : веб-сайт. URL: <https://zsu.org.ua/andrij-martin/90-2011-05-08-06-38-07> (дата звернення: 21.10.2019).
3. Назаренко В. Зарубежний опыт функционирования земельного рынка. Кафедра маркетинга госуниверситета по землеустройству : веб-сайт. URL: <http://www.valnet.ru/m7-114.phtml> (дата звернення: 20.10.2019).