

СТВОРЕННЯ ВІЛЬНОГО РИНКУ ЗЕМЛІ С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Детальний аналіз міжнародного досвіду та
оцінка соціально-економічного ефекту

ЗМІСТ

| | |
|---|-----|
| ВСТУПНЕ СЛОВО..... | 5 |
| РЕЗЮМЕ..... | 6 |
| 1. ОГЛЯД РИНКУ..... | 10 |
| ЕКОНОМІЧНИЙ АСПЕКТ..... | 12 |
| ПРАВОВИЙ АСПЕКТ..... | 18 |
| 2. МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД..... | 24 |
| МЕТОДОЛОГІЯ АНАЛІЗУ МІЖНАРОДНОГО ДОСВІДУ..... | 26 |
| АНАЛІЗ РЕГІОНІВ ТА ГРУП КРАЇН..... | 32 |
| ПОРІВНЯЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА..... | 158 |
| 3. РЕЗУЛЬТАТИ..... | 188 |
| ОЦІНКА ЯКІСНИХ ЕФЕКТІВ..... | 190 |
| ОЦІНКА КІЛЬКІСНИХ ЕФЕКТІВ..... | 194 |
| 4. РИЗИКИ..... | 200 |
| ДОДАТКИ..... | 206 |
| ЕКСПЕРТНИЙ ПОГЛЯД..... | 212 |
| ГЛОСАРІЙ..... | 220 |
| ДЖЕРЕЛА..... | 222 |
| КОМАНДА..... | 232 |

Даний звіт підготовлено для загального користування. Звіт містить інформацію щодо сучасних тенденцій розвитку агросектору в Україні, економічного та юридичного аспектів функціонування ринку землі, порівняльного аналізу міжнародного досвіду впровадження земельної реформи у 60 країнах світу, потенційних сценаріїв розвитку ринку землі в Україні у разі відміни мораторію на продаж, кількісної та якісної оцінки ефектів від реформи, а також аналізу основних ризиків та можливих шляхів їх усунення.

У ході підготовки звіту було проведено дослідження джерел як первинної, так і вторинної інформації. Під джерелами первинної інформації розуміється телефонне опитування, респонденти якого представляють всі області України. Серед джерел вторинної інформації використано:

- міжнародні організації — World Bank, IMF, CIA, FAO, UNCTAD, USDA, USAID, EUROSTAT;
- урядові джерела — Міністерство економічного розвитку і торгівлі, Міністерство аграрної політики;
- державні агентства — Державна служба статистики України;
- звіти авторитетних компаній та установ — Dragon Capital, Savills, Deloitte, EY, Baker Tilly, Deutsche Bank, NCH Capital, Brown & Co, Ukrainian Agribusiness Club, Global AgInvesting, Institute for Economic Research and Policy Consulting, German-Ukrainian Agricultural Policy Dialogue та інші.

Звіт призначений виключно для інформаційних цілей. EasyBusiness не несе відповідальності за наслідки використання інформації, поданої у звіті.

Фотоматеріали, які було використано для візуалізації основних результатів дослідження у даному звіті, не є власністю EasyBusiness.

Поширення матеріалів звіту вітаються, але при посиланні на джерело.

ВСТУПНЕ СЛОВО

Реалізація права власності — один із базових показників, який характеризує рівень демократизації суспільства. Земельна реформа 2001 року призвела до передачі 28 млн. гектарів землі 7 млн. громадян України. Але, в той же час, Україна залишається єдиною демократичною державою в світі, де власники землі не мають права вільно розпоряджатися своїм майном.

Починаючи з 2002 року в Україні діє заборона на продаж землі сільськогосподарського призначення. Мораторій було ухвалено як тимчасовий акт з метою запобігання зловживанням з боку контрагентів до моменту формування ринку землі.

Питання власності на землю є гострим та спекулятивним, оскільки уособлює в собі одночасно суперечливі суспільні страхи та бізнес-інтереси. Однак, по суті, через дію мораторію право власності землевласників, в частині права вільного розпорядження власним майном, обмежено.

Мораторій на продаж с/г земель – це не тільки пряме обмеження конституційних прав людини, а й чинник, що стримує розвиток ділової активності малого та середнього бізнесу в сільській місцевості.

В таких умовах власники паїв не мають змоги:

- віддати це майно під заставу та отримати фінансування для фермерської чи будь-якої іншої діяльності;
- продати свій пай та вкласти гроші в інші активи;
- обмінятися ділянками, якщо потрібно переїхати до іншої частини країни.

Стратегічним завданням України має стати перетворення в країну, де дотримуватимуться всі права людини, в тому числі права на вільне володіння, користування та розпорядження власним майном. У цій парадигмі, запровадження вільного ринку землі в Україні призведе до появи свободи вибору, нових можливостей та перспектив розвитку не тільки аграрного сектору, а й економіки країни в цілому.

РЕЗЮМЕ







Сільське господарство – стратегічно важлива галузь економіки України

Зважаючи на природо-ресурсний потенціал, постійне зростання світового попиту, дешеву робочу силу та близькість до потенційних ринків збуту, українські виробники сільськогосподарської продукції є конкурентними на світовому ринку.

Подальший розвиток агросектору в Україні можливий за умови ефективного інвестування в інфраструктурний розвиток, нові технології обробки землі, підвищення продуктивності та зняття регуляторних обмежень. За експертними оцінками, це може збільшити експорт сільськогосподарської продукції з України до 27 млрд. дол. у 2020 року, що вдвічі більше, ніж у 2015 році.

Україна займає перше місце в Європі за площею орних земель, яка складає 32.5 млн. га. В загальному обсязі орних земель Європи частка українських становить 30%, або 2.4% від загальної площі у світі. В структурі володіння приватна власність переважає державну – 74% та 26%, відповідно. Більше 50 тисяч підприємств ведуть господарську діяльність на ринку. Однак, ринок землі є досить монополізованим - на 100 найбільших агрокомпаній припадає 6.5 млн. гектарів орендованої орної землі (20% від загальної площі земельного фонду). Діапазон площі орних земель у володінні на правах оренди топ-10 компаній коливається від 150 до 654 тис. га, тоді як тільки 1% земельних ресурсів припадає на ділянки менше 20 га.

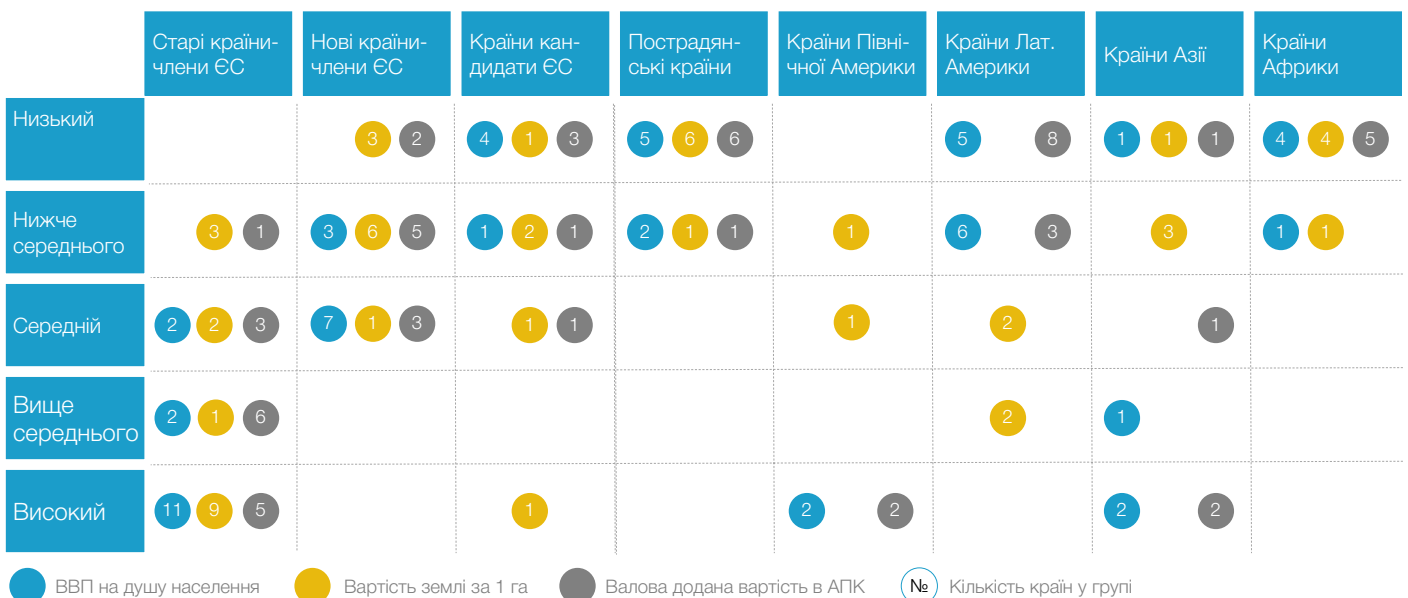


Мораторій на продаж с/г земель стримує розвиток малого та середнього бізнесу (МСБ) в аграрному секторі та обмежує право землевласників на вільне розпорядження власним майном

Одним з ключових чинників, які стримують розвиток ділової активності малого та середнього бізнесу у сільській місцевості, є мораторій на продаж сільськогосподарської землі. У середині листопада 2015 року, Верховна Рада України проголосувала за подовження дії мораторію до 1 січня 2017 року, вкотре обмеживши права землевласників на вільне розпорядження власним майном.

Україна далеко не єдина держава у світі, в якій коли-небудь існував мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення. Подібна проблема є притаманною для більшості «перехідних країн», де земля була націоналізована або її обіг жорстко контролювався.

В рамках даного звіту було проаналізовано досвід 60 країн світу на предмет успішності формування та розвитку вільного ринку землі. Незважаючи на індивідуальні особливості різних держав, порівняння досвіду земельної реформи є ефективним інструментом для розуміння загальних тенденцій. Саме тому країни згруповано в регіональні профілі з метою визначення регіональних особливостей реформування ринку землі.



В результаті проведеного аналізу країни було згруповано в чотири групи згідно наведених типів ринку:

- Закритий ринок — передбачає відсутність можливості повної реалізації права приватної власності.

- Відкритий з обмеженнями — наявність певних обмежень щодо вільного обігу землі (кількісні, цінові, тощо).
- Відкритий ринок, або повністю лібералізований — державне регулювання проявляється тільки в застосуванні гнучких методів (наприклад, зміна ставок оподаткування).

На даний момент, першочерговим завданням для уряду та громадськості має бути узгодження економічних інтересів зацікавлених сторін:

- землевласників, які формують ринкову пропозицію;
- бізнесу, який формує ринковий попит;
- держави, яка виконує функцію регуляторного органу.

В результаті прийняття рішення про відміну мораторію на продаж землі в Україні буде реалізовано право власності людини у формі володіння, розпорядження та користування своїми активами. Населення України матиме змогу за власним бажанням продати, обміняти, здати в оренду землю по ринковій ціні, або навіть взяти кредит під заставу землі.



Скасування мораторію та повна лібералізація ринку землі згенерує ~\$15-40 млрд. грошової маси в обігу

Відміна мораторію в Україні призведе до створення потужного ринку землі, який, за нашими оцінками, згенерує \$14-40 млрд. грошової маси в обігу: очікувані агреговані доходи населення від продажу в період до 2025 року складатимуть \$8-25 млрд. і близько — \$7-15 млрд. — за рахунок орендних платежів. При цьому, середня вартість с/г землі, згідно скорегованої нормативної грошової оцінки на початку першого року роботи ринку складе близько \$1120 / га.

За оцінками МВФ, в період з 2015 по 2020 роки ВВП України зросте з \$90.1 млрд. до \$137.9 млрд., відповідно середньорічне зростання ВВП складатиме 8.9%. Таким чином, за оцінками EasyBusiness, приріст ВВП у разі лібералізації ринку землі оцінюється в розмірі від 50 до 85 млрд. доларів. в період до 2025 року, в залежності від типу ринку, динаміки показників розподілу площі, вартості оренди та ціни землі. Загальний економічний ефект складатиме від 60 до 125 млрд. доларів.

Окрім цього, очікуються наступні наслідки відміни мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення:

- розвиток МСБ та зростання ділової активності на селі;
- зростання доходу та купівельної спроможності селян;
- стимулювання розвитку банківської системи.



Ключові ризики, які наразі пов'язують із скасуванням мораторію, у своїй більшості є безпідставними

В українському суспільстві досить поширеними є острахи, пов'язані із відміною мораторію на продаж земель с/г призначення, які в основному базуються на загальних упередженнях та недостатній обізнаності громадян у зазначеній сфері.

ТЕЗА 1. Землі скуплять за низькою початковою ціною

Селян ніхто не змушує продавати свої паї за низькою ціною. Ринкова ціна передбачає встановлення рівноваги попиту та пропозиції на ринку. Внаслідок створення та функціонування вільного ринку землі селяни отримають нові можливості: продаж, обмін, кредит під заставу. В більшості країн світу саме створення вільного ринку землі призвело до зростання цін на землю.

ТЕЗА 2. Землю скуплять іноземці

Жодна міжнародна фінансова група не володіє фінансовими ресурсами достатніми для придбання землі в масштабах, які можуть становити потенційну загрозу національному суверенітету України та розвитку вітчизняного с/г сектору.

ТЕЗА 3. Селяни не зможуть конкурувати з аграрними холдингами

Саме існування мораторію стримує доступ селян-власників паїв до фінансових ресурсів. Відсутність можливості взяти кредит під заставу землі значно ускладнює розвиток МСБ на селі та фінансування операційної діяльності фермерських господарств. У разі відміни мораторію селянам буде відкрито доступ до фінансових ресурсів, вони зможуть брати кредити під заставу землі, і цю проблему буде вирішено.



КЛЮЧОВІ ТЕЗИ

Зважаючи на природо-ресурсний потенціал, постійне зростання світового попиту, дешеву робочу силу та близькість до потенційних ринків збуту, українські виробники сільськогосподарської продукції є конкурентними на світовому ринку.

Подальший розвиток агросектору в Україні можливий за умови ефективного інвестування в інфраструктурний розвиток, нові технології обробки землі, підвищення продуктивності та зняття регуляторних обмежень. За експертними оцінками, це може збільшити експорт сільськогосподарської продукції з України до \$27 млрд. у 2020 року, що майже вдвічі більше, ніж у 2015 році.

Україна займає перше місце в Європі за площею орних земель, яка складає 32.5 млн. га. В загальному обсязі орних земель Європи частка українських становить 30%, або 2.4% від загальної площі у світі. В структурі володіння приватна власність переважає державну – 74% та 26%, відповідно. Більше 50 тисяч підприємств ведуть господарську діяльність на ринку. Однак, ринок землі є досить монополізованим — на 100 найбільших аграрних компаній припадає 6.5 млн. гектарів орендованої орної землі (20% від загальної площі земельного фонду). Діапазон площі орних земель у володінні на правах оренди топ-10 компаній коливається від 150 до 654 тис. га, тоді як тільки 1% земельних ресурсів припадає на ділянки менше 20 га.

Ключовими гравцями на ринку землі в Україні є землевласники, які формують ринкову пропозицію, бізнес, який формує ринковий попит та держава, яка виступає в якості регулятора ринкових відносин.

Проте одним з основних чинників, який стримує розвиток аграрних МСБ та обмежує право землевласників на вільне розпорядження власним майном, є мораторій на продаж сільськогосподарської землі. У середині листопада 2015 року, Верховна Рада України проголосувала за подовження дії мораторію до 1 січня 2017 року, вкотре обмеживши права землевласників на вільне розпорядження власним майном.

У зв'язку з відсутністю прозорого ринку сільськогосподарської землі в Україні існує велика кількість проблем, які можна класифікувати на ті, що стосуються незаконних схем "тіньового" відчуження та набуття земель та ті, які стосуються механізмів передачі землі в оренду:

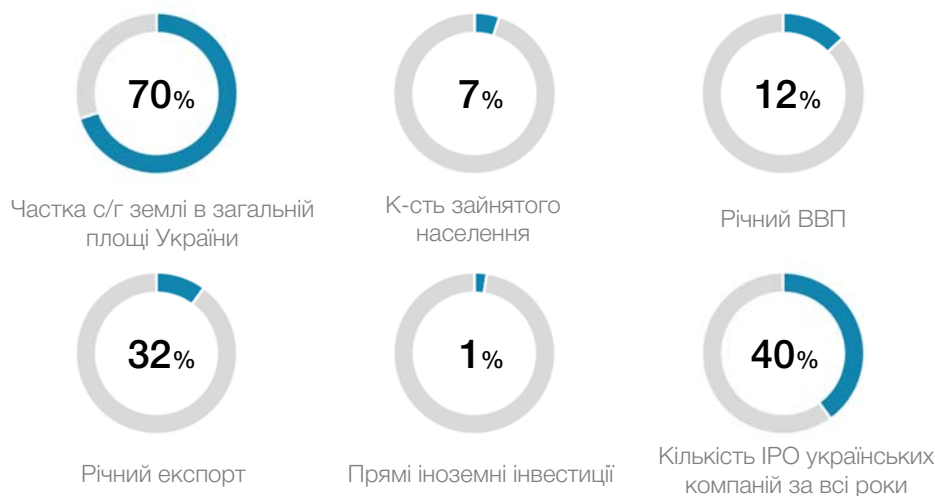
- До першої групи належать: наявність обхідних механізмів набуття та відчуження землі нерезидентами, можливість використання застави як нетипового способу порушення мораторію та маніпулювання статутними документами з боку контрагентів.
- До другої групи належать: високий рівень концентрації землі у користуванні агрохолдингів, проблема консолідації земельних ділянок у результаті заборони вільного обміну землею та низька вартість оренди як наслідок високого тиску на землевласників з боку орендарів.
- До третьої групи належать: відсутність дієвої методики НГО землі та неефективна база НПА, які регулюють земельні відносини в Україні.

Ринок землі сільськогосподарського призначення: економічний аспект

Ключові факти агросектору

Сільське господарство — це стратегічно важлива галузь економіки України, зважаючи на природо-ресурсний потенціал, постійне зростання світового попиту, дешеву робочу силу та близькість до потенційних ринків збуту. В сумі зазначені фактори забезпечують конкурентоспроможність українських виробників на світовому ринку.

Рис. 1. Характеристика ключових макроекономічних показників України



Джерело: Державна служба статистики, 2015 ● Частка, що припадає на агросектор ○ Інше (окрім агросектору)

Сільськогосподарське виробництво забезпечує 14% валової доданої вартості, у ньому зайнято 17.1% робочої сили. У кризовому 2014 році сільське господарство було єдиним сектором економіки, який показав зростання виробництва.

Рис. 2. Кількість зайнятого населення в АПК та створення доданої вартості агросектором, 2015



Джерело: IMF, World Bank data, EasyBusiness

12%

частка агросектору
у ВВП

Продуктивність праці в агропромисловому комплексі України вища, ніж середні показники в інших галузях.

100%

показник зростання експорту продукції агросектору до 2020 року

Продуктова безпека в Україні забезпечується за рахунок самодостатнього внутрішнього виробництва основних харчових продуктів. Сьогодні, Україна — найбільший у світі виробник соняшникової олії, країна зі значним потенціалом для суттєвого збільшення виробництва зерна, а також майбутній глобальний гравець на ринку м'яса та молока.

Рис. 3. Місце України в світовому експорті агропромислової продукції



Основні товарні групи аграрного експорту з України традиційно включають:

- зернові культури (пшениця, кукурудза), на які припадає 12.1% експорту з України;
- насіння олійних рослин — 3.1%;
- жири та олії тваринного або рослинного походження — 7.1%;
- готові харчові продукти — 5.7%;
- молочні продукти, яйця, натуральний мед — 1.1%.

Україна — найбільший у світі виробник соняшникової олії, країна зі значним потенціалом для суттєвого збільшення виробництва зерна, а також майбутній глобальний гравець на ринку м'яса та молока.

Рис. 4. Обсяги експорту української продукції, млн. тон.



Експерти вважають, що за умови ефективного інвестування в інфраструктурний розвиток, нові технології обробки землі та підвищення продуктивності, експорт може зрости у два рази у найближчі п'ять років - з \$16.5 млрд. (в т. ч. готові харчові продукти) у 2014 році до \$33 млрд. у 2020 році.

Рис. 5. Прогнозоване зростання обсягів експорту продукції АПК, млрд. дол.



Структура та сучасні тенденції ринку землі

Площа земель сільськогосподарського призначення в Україні складає 41.5 млн. га — майже 70% загальної площі — з яких 32.5 млн. га є орними та використовуються для вирощування сільськогосподарських культур. В загальному обсязі орних земель Європи частка українських земель становить 30%, або 2.4% від загальної площі у світі. Україна посідає перше місце за показником площі орної землі серед країн ЄС.

Україна багата на «чорнозем» — родючу чорну землю з високим рівнем вмісту природних речовин, здатністю до утримання вологи і низьким рівнем виснаження. Чорнозем займає 41% від загальної площі України. Існують лише два райони у світі з такою високою концентрацією чорнозему: перший простягається з північно-східної України до Росії, другий — вздовж Канадських Прерій.

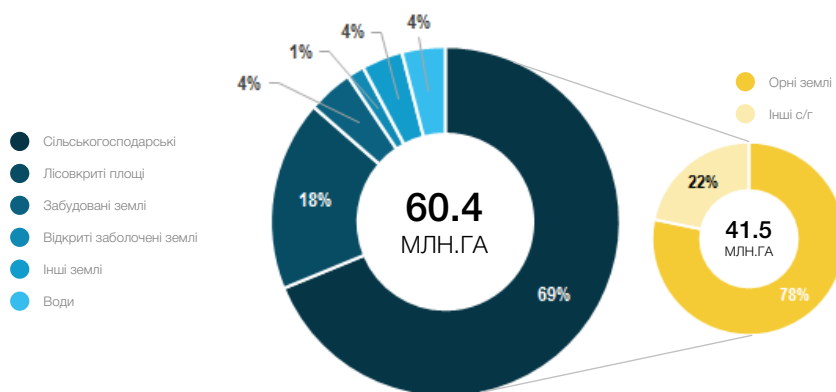
1 місце

посідає Україна за
площею орних
земель в Європі

41.5 млн. га

площа земель с/г
призначення

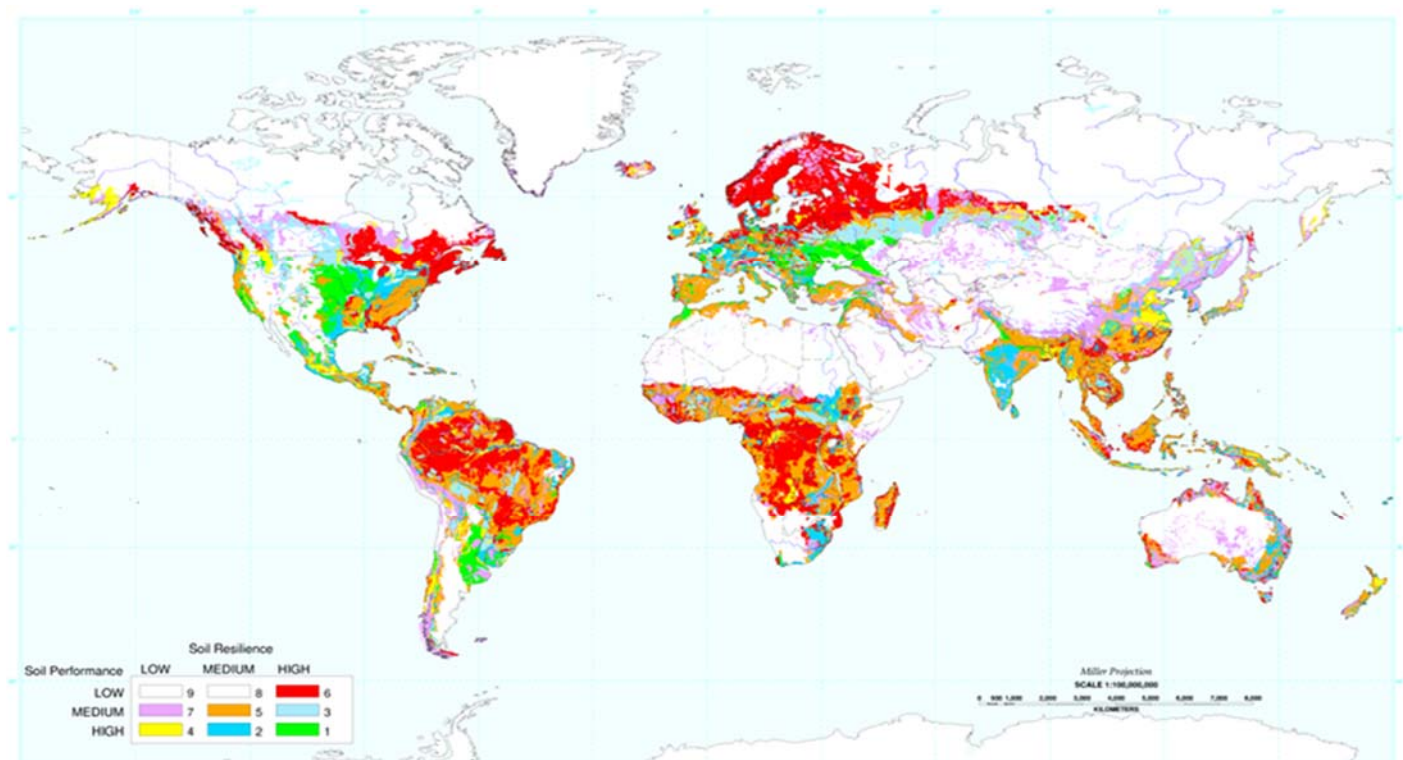
Рис. 6. Співвідношення основних типів українських земель



Джерело: Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, FAOSTAT

Існують лише два райони у світі з такою високою концентрацією чорнозему: перший простягається з північно-східної України до Росії, другий — вздовж Канадських Прерій.

Рис. 7. Карта-схема родючості ґрунтів світу



Джерело: USDA

В структурі володіння приватна власність переважає державну - 74% проти 26%.

Після завершення першої стадії земельної реформи в 90-х роках минулого століття, домінуючою формою власності в країні стала приватна. 73.5% земель сільськогосподарського призначення перебуває в приватній власності. Для орної землі цей показник складає 82.7%.

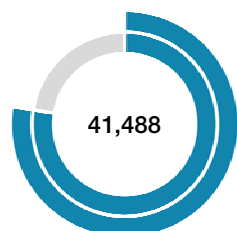
| Земля сільськогосподарського призначення: власність | | | |
|---|----------------|----------------------|------------------------|
| Категорія | Гектари (млн.) | Частка с/г землі (%) | Частка орної землі (%) |
| С/г земля, | 41.5 | 100 | - |
| в т. ч. орна земля | 32.5 | - | 100 |
| Державна власність | 11.0 | 26.5 | - |
| в т. ч. орна земля | 5.6 | - | 17.3 |
| Приватна власність | 30.5 | 73.5 | - |
| в т. ч. орна земля | 26.8 | - | 82.7 |

Джерело: Державна служба статистики

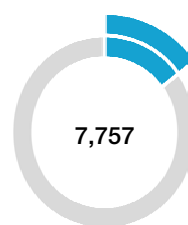
Кількість підприємств, які займаються сільським господарством, включаючи приватні підприємства, фермерські господарства, державні підприємства, кооперативи та інші структури, наразі сягає близько 55 тис.

~55 тис.
число підприємств,
які працюють в
агросекторі

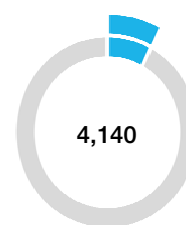
Рис. 8. Структура ринку с/г землі України за типами підприємств



Фермерські господарства



Спільні підприємства



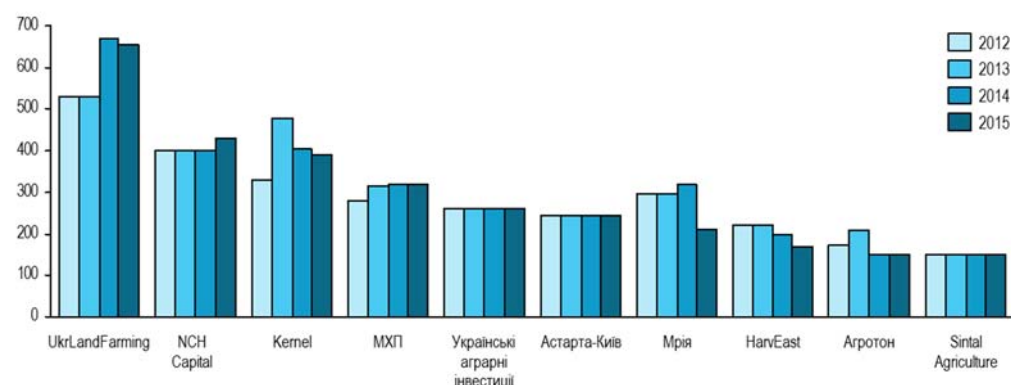
Приватні підприємства

Джерело: Державна служба статистики

В той же час, 100 найбільших компаній сільськогосподарського сектору володіють в сумі 6.5 млн. га орної землі, що, в свою чергу, складає 20% від загальної кількості. Діапазон показників земельних банків 10 найбільших компаній складає від 150 до 654 тис. га.

6.5 млн. га
площа землі у
володінні аграрних
холдингів

Рис. 9. Структура власності (володіння та оренда) с/г земель агрохолдингами в Україні, тис. га



Джерело: www.latifundist.com/rating

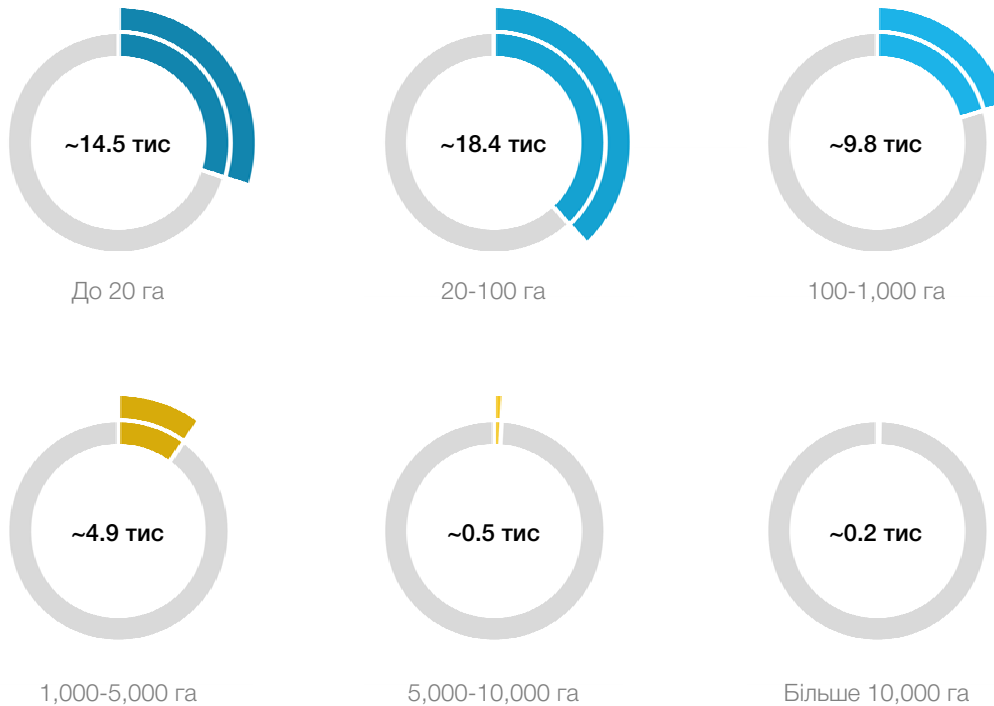
На думку експертів аграрного ринку, це може свідчити про те, що протягом останніх років великі аграрні компанії активно нарощують свої земельні активи. Винятком є UkrLandFarming, Kernel та Мрія, які зменшили власні земельні банки з метою оптимізації виробничої діяльності. Це означає, що існує гранично допустимий рівень загальної площі земельного банку, перевищення якого призводить до зменшення ефективності виробництва.

Близько 78% оброблюваної землі знаходиться в управлінні сільськогосподарських підприємств, які оперують земельними площами понад 1,000 га. Багато з них є дочірніми компаніями великих аграрних холдингів.

78%

частка землі в управлінні компаній, які оперують площами більше 1,000 га

Рис. 10. Розподіл земельних ділянок за площею та кількістю функціонуючих домогосподарств



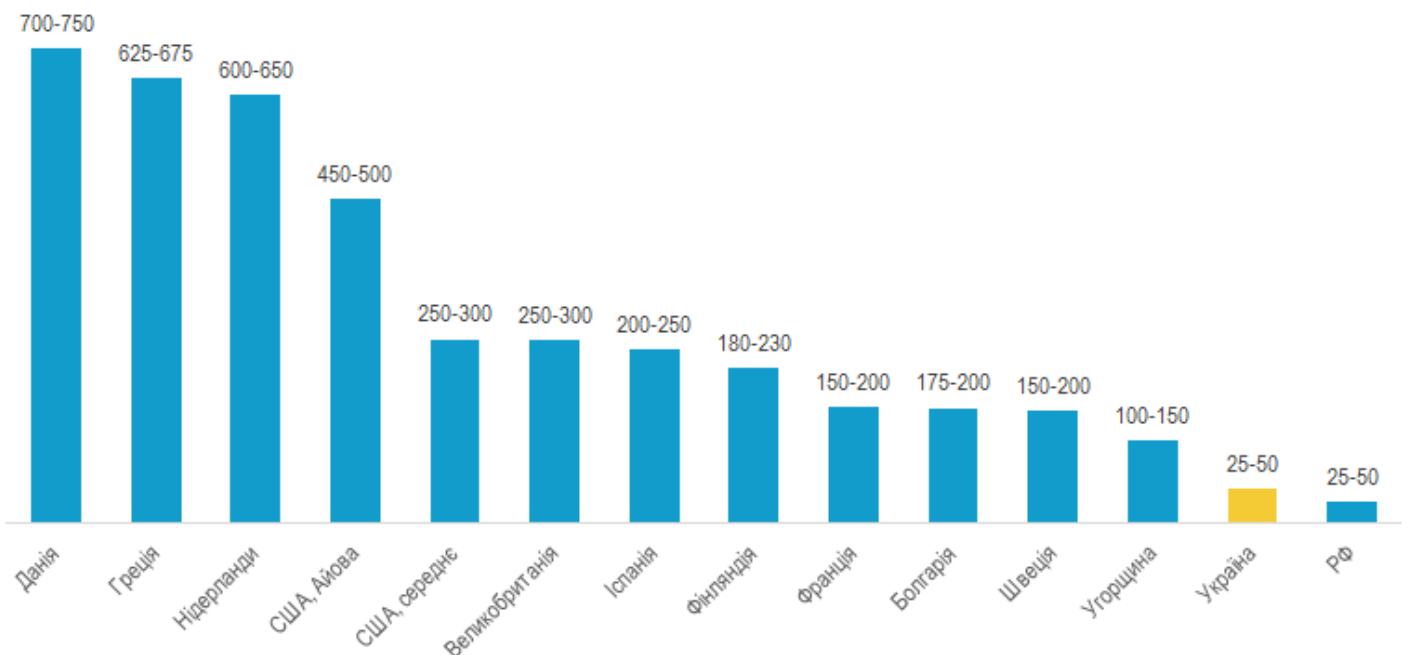
Джерело: Державна служба статистики

Україна є однією з провідних індустріально-аграрних країн світу із суттєво недооціненими земельними активами. Свідченням цього є низькі орендні ставки на землю. Сільськогосподарські землі в Україні на сьогодні можуть бути взяті в оренду за значно меншою ціною у порівнянні з аналогічними землями в розвинених країнах та країнах, що розвиваються.

\$25-50

середня вартість річної оренди орної землі в Україні

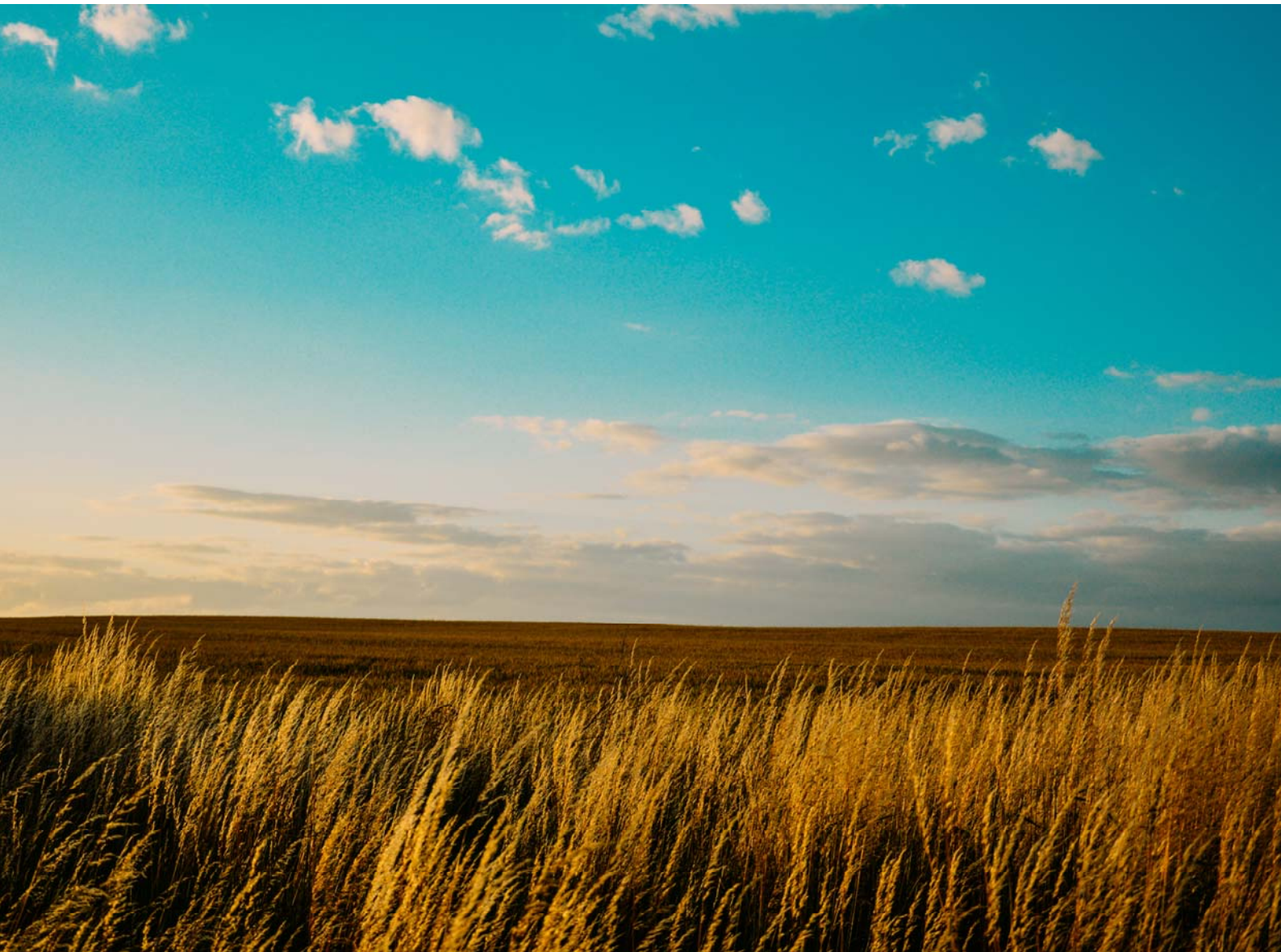
Рис. 11. Середня вартість оренди орної землі на рік, \$/га



Джерело: USDA, NCH Capital, EasyBusiness

41 %

частка чорнозему у
загальному земельному
фонді країни



Ринок землі сільськогосподарського призначення: правовий аспект

Особливості сучасного регулювання правовідносин на ринку

Характерною рисою сучасного стану ринку земель сільськогосподарського призначення є те, що фактично він не функціонує повноцінно та відкрито. Сільськогосподарські землі є величезним активом, який не є задіяним у грошовому обігу України, а отже не приносить достойного прибутку власникам таких земель.

Причиною є закріплений у Земельному кодексі України від 25 жовтня 2001 р № 2768-III (далі – ЗК України) мораторій (заборона) на купівлю-продаж або іншим чином відчуження земельних ділянок до 1 січня 2017 року.

Таким чином власник позбавляється такої правомочності як розпорядження своїм майном, що фактично є порушенням його права власності. Заборона вільного обігу землі перешкоджає встановленню реальної ціни на землі сільськогосподарського призначення, не дає змоги реально визначити землю як базову складову аграрного виробництва.



Сільськогосподарські землі є величезним активом, який не є задіяним у грошовому обігу України, а отже не приносить достойного прибутку власникам таких земель.

01.01.17

строк дії
мораторію

Громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. Однак перехідні положення Земельний Кодекс України (ЗК України) встановлюють, що громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадяни України – власники земельних часток (паїв) не мають права до 1 січня 2017 р. продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб.

Існуючі шляхи набуття та відчуження земельних ділянок

У зв'язку із відсутністю прозорого ринку сільськогосподарської землі в Україні існує декілька незаконних схем "тіньового" відчуження та набуття цієї землі с/г призначення.

У зв'язку із відсутністю прозорого ринку сільськогосподарської землі в Україні існує велика кількість проблем, які можна класифікувати на ті, що стосуються незаконних схем "тіньового" відчуження та набуття земель, ті, які стосуються механізмів передачі землі в оренду, а також ті, які стосуються неефективного механізму державного регулювання земельних відносин:

- До першої групи належать: наявність обхідних механізмів набуття та відчуження землі нерезидентами, можливість використання застави як нетипового способу порушення мораторію та маніпулювання статутними документами з боку контрагентів.
- До другої групи належать: високий рівень концентрації землі у користуванні аграрних холдингів, проблеми консолідації земельних ділянок у результаті заборони вільного обігу землею та низька вартість оренди за рахунок тиску на землевласників з боку орендарів.
- До третьої групи належать: незаповнений кадастр, відсутність дієвої методики НГО землі та неефективна база НПА, які регулюють земельні відносини в Україні.

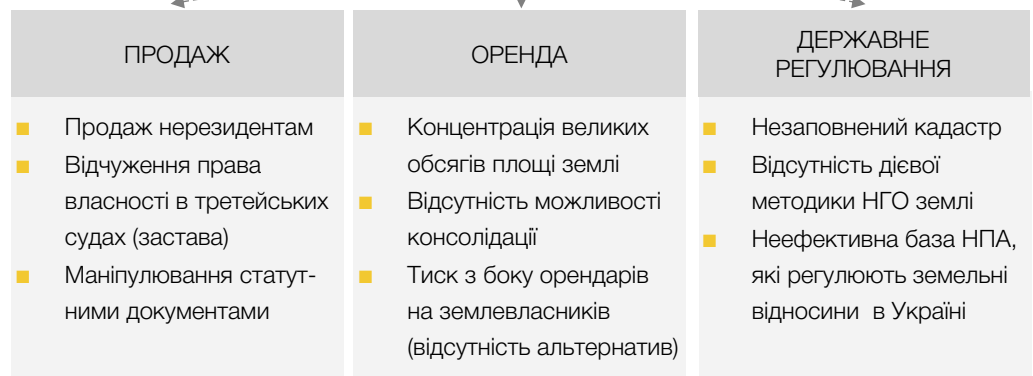
ВІДСУТНІСТЬ ПРОЗОРОГО РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ



ПРОБЛЕМИ



Одним з наслідків відсутності прозорого ринку землі є низька вартість оренди (наслідок тиску з боку орендарів та відсутності можливості обміну та консолідації)



НАСЛІДКИ

- Низька вартість оренди (наслідок тиску з боку орендарів та відсутності можливості обміну та консолідації).
- Переважання на ринку агрохолдингів (наслідок концентрації земельних ресурсів).
- Неефективна структура власності паїв (наслідок відсутності прозорого ринку землі та можливості продати землю за ринковою ціною).



ПРОДАЖ (ВЛАСНІСТЬ)

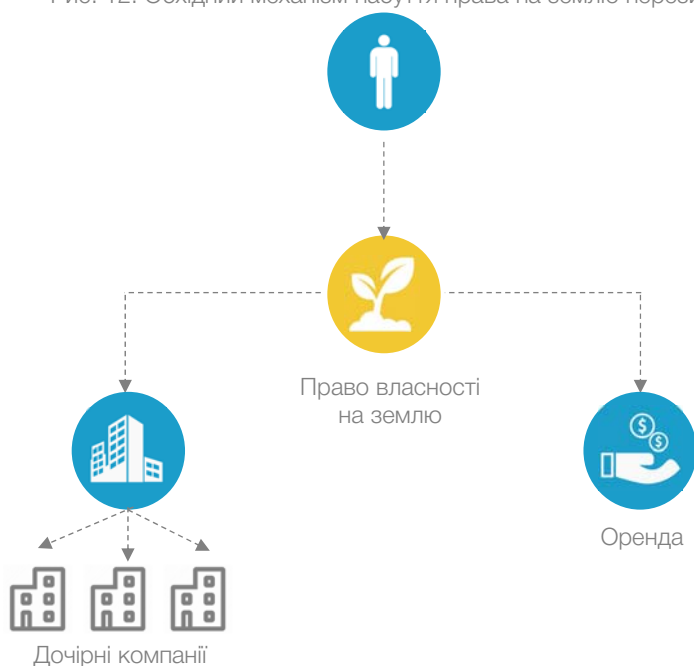
1. Обхідні механізми набуття та відчуження землі нерезидентами

Відповідно до ст. 23 ЗК України, землі, придатні для потреб сільського господарства, мають надаватися насамперед для сільськогосподарського використання. В свою чергу, використання землі суб'єктами господарювання повинно здійснюватися за її цільовим призначенням, яке визначається і змінюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

ЗК України встановлює положення, згідно з яким землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Таке право мають тільки українські юридичні особи. Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення.

Хоча, на практиці іноземні юридичні особи можуть обхідними методами набувати право власності на землю. Наприклад, спочатку іноземна компанія створює на території України два підприємства з іноземними інвестиціями з великою часткою інвестицій, яке як і іноземне підприємство, не може бути власником землі сільськогосподарського призначення. Але ці два підприємства з іноземними інвестиціями можуть бути засновниками господарського товариства. Таким чином, новостворене сільськогосподарське підприємство у формі господарського товариства створить дочірнє підприємство і буде тим українським сільськогосподарським підприємством, яке має право отримати у власність землю сільськогосподарського призначення.

Рис. 12. Обхідний механізм набуття права на землю нерезидентами в Україні



Одним з нетипових способів набуття земель с/г призначення у власність, зокрема способів обходу мораторію, є застава.

У інших випадках іноземна юридична особа може обрати простіший шлях — отримати земельну ділянку сільськогосподарського призначення на умовах оренди.

2. Набуття та відчуження права власності в третейських судах

Одним з нетипових способів набуття земель сільськогосподарського призначення у власність, зокрема способів обходу мораторію, є застава. Кредитор має право, у разі невиконання боржником зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами, якщо інше не встановлено законом згідно Цивільного кодексу України.

Відповідно до ЗК України, заставодержателем сільськогосподарських земель та прав на них можуть бути лише банки. Це викликає низку проблем. Зокрема, у випадку звернення стягнення на сільськогосподарські землі банк як іпотекодержатель не зможе отримати її у власність з метою виконання іпотекодавцем основного боргового зобов'язання, оскільки банки не входять до переліку суб'єктів власності на с/г землі за ЗК України.

З урахуванням ст. 48 ЗУ «Про банки і банківську діяльність» банк не може мати у власності відповідну земельну ділянку та не зможе використовувати її в той період, доки її не буде продано на аукціоні. Всі ці обставини зумовлюють небажання банків приймати в заставу землі сільськогосподарського призначення.

На практиці юридична особа, статутними документами якої не передбачається ведення сільськогосподарського виробництва, може отримати землю у власність за цивільно-правовими угодами, крім купівлі-продажу, та з інших підстав.

Рис. 13. Реалізація механізму застави землі банками



Заборона для банків розпоряджатися с/г землею значно зменшує ймовірність надання кредиту під заставу землі с/г призначення

3. Маніпулювання статутними документами

ЗК України забороняє бути покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва юридичним особам, установчими документами яких не передбачено ведення такого виробництва.

Як зазначають експерти, юридичні особи, які бажають отримати землю сільськогосподарського призначення у власність, але статутними документами яких не передбачається здійснення ними сільськогосподарської діяльності, мають певні шляхи дій. Така юридична особа може вносити зміни до установчих документів. Крім того, ЗК України містить й інші, не пов'язані з купівлею, способи набуття землі у власність.

Таким чином, виходить, що юридична особа, статутними документами якої не передбачається ведення сільськогосподарського виробництва, може отримати землю у власність за цивільно-правовими угодами, крім купівлі-продажу, та з інших підстав. Законодавство України не передбачає обов'язкового закріплення господарюючими суб'єктами в установчих документах ведення сільськогосподарського товарного виробництва при користуванні землею на умовах договору оренди та при набутті в деяких випадках земельної ділянки у власність.



ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ

1. Відсутність дієвої методики оцінки вартості сільськогосподарських земель

Нормативна грошова оцінка земель (НГО) – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений згідно встановлених і затверджених нормативів без врахування попиту і пропозиції на ринку землі. Результати нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь є базою для справляння земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності, державного мита при спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом.

Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення була затверджена ще у 1995 році, на основі якої був розроблений Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів у 2006 році, та до якої були внесені зміни 31 жовтня 2011 року стосовно щорічної індексації нормативної грошової оцінки гектара ріллі окремої земельної ділянки, проведеної станом на 1 липня 1995 року.

Вартість сільськогосподарських земель щорічно індексується з урахуванням інфляції, що створює додаткове податкове навантаження на орендарів і, як результат, не робить умови ведення господарства прийнятними.

1995 рік

дата затвердження
методики НГО

Щорічне зростання плати за землю та фінансовий тиск демонструють необхідність розробки обґрунтованої грошової оцінки земель, яка відповідатиме економічним реаліям.

2. Неефективна база НПА, які регулюють земельні відносини

Правове регулювання ринку земель в нашій державі здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Законів України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про оренду землі», «Про оцінку земель», законодавства про приватизацію та інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них. Проте наявність значної кількості законів неминує призводить до неузгодженостей між ними. Тому для запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення доцільно розробити новий Земельний кодекс, який би на системному рівні включав усі важливі аспекти регулювання земельного ринку.

Відповідним законом може бути передбачено: порядок визначення вартості земельної ділянки, максимальну площу земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що може перебувати у власності однієї особи — фізичної чи юридичної, порядок купівлі землі у власників земельних ділянок, порядок зміни цільового призначення землі або відсутність таких обмежень.



ОРЕНДА

1. Високий рівень концентрації землі у користуванні агрохолдингів

В результаті аналізу статистичної інформації було зроблено висновок про високу концентрацію земельних ділянок у розпорядженні агрохолдингів. Це в основному спричинено існуванням економії на масштабі та можливістю акумулювання фінансових ресурсів за рахунок довіри з боку кредиторів. Така ситуація на ринку призводить до втрати рівноваги та посилення тиску орендарів на землевласників, так як вартість оренди зменшується, а відповідних альтернатив у селян нема.

2. Складність консолідації земельних ділянок

В результаті земельної реформи 2001 року власниками земельних паїв було визнано більше 7 млн. громадян України. Більшість з них вже отримали замість паїв земельні ділянки, що оформлені з встановленням меж. Внаслідок цього відбулося юридичне подрібнення землекористування, кожна така земельна ділянка оформлена окремо, до кожної з них запроєктовано польові дороги. Проте фактичного подрібнення землекористування здебільшого не відбулося. Землі, як правило, продовжують оброблятися масивами, до складу яких входить велика кількість юридично відокремлених земельних ділянок.

Механізми, за якими земельні ділянки можуть об'єднуватися, мають бути запроваджені до скасування мораторію, оскільки при можливості продажу неодмінно виникне проблема порушення цілісності земельних масивів, як наслідок – неможливість обробляти їх у той спосіб, який існував до останнього часу, що зачіпає інтереси бізнесу, громадян, а також стосується стабільності землекористування.

3. Тиск з боку орендарів на землевласників

На даний момент, внаслідок дії мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення, землевласники мають обмежене коло варіантів розпорядження власними ресурсами, до яких належить обробка та оренда. Агрохолдинги, як правило, користуються незручним положенням власників земельних ділянок та створюють ціновий тиск на останніх. У зв'язку з відсутністю інших варіантів землевласники часто йдуть на умови оренди, які були запропоновані великими або середніми підприємствами, задовольняючись малим – орендною платою, яка в середньому складає 900 грн/га на рік.

В Україні наявна висока концентрація земельних ділянок у розпорядженні агрохолдингів.

7 МЛН

кількість людей, які стали власниками паїв після реформи

900 грн/га

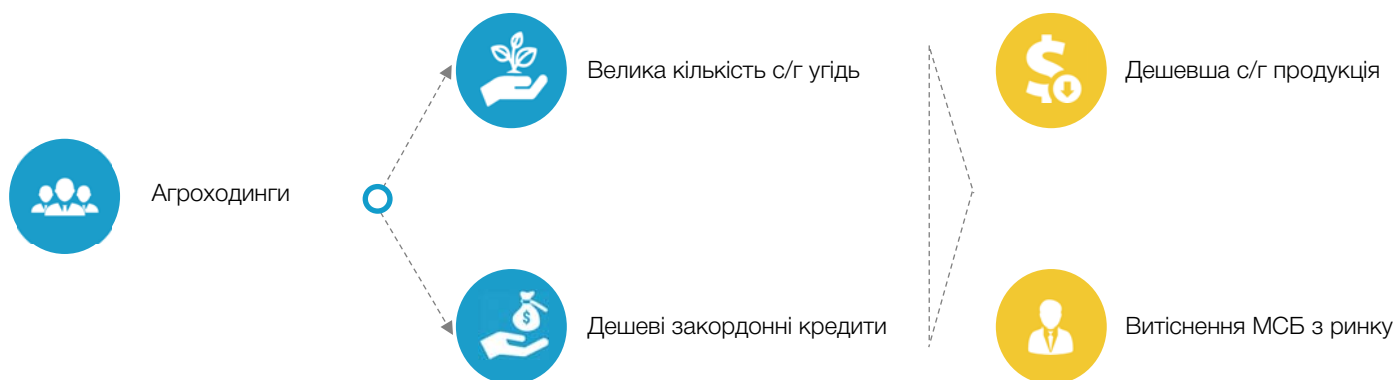
середня вартість оренди землі с/г призначення

Наслідки

1. Переважання на ринку оренди землі правонаступників колективних підприємств

На ринку сільськогосподарських земель в Україні, здебільшого, домінують аграрні холдинги — правонаступники колишніх колективних сільськогосподарських підприємств. Завдяки дешевим закордонним банківським кредитам та володінню великою кількістю сільськогосподарських угідь, агрохолдинги, виробляють дешевшу сільськогосподарську продукцію, що дає їм змогу витіснити з продовольчого ринку малих та середніх сільськогосподарських товаровиробників (МСБ).

Рис. 14. Наслідки реалізації конкурентних переваг агрохолдингами



Понад дві третини власників земельних паїв — це люди похилого віку, які не можуть самостійно здійснювати с/г виробництво.

2. Неєфективна структура власників земельних паїв

Як зазначають експерти, понад дві третини громадян (з 7 мільйонів), які внаслідок реформи отримали земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, — це люди похилого віку, які не можуть самостійно здійснювати сільськогосподарське виробництво оскільки, як правило, не мають для цього ні фізичної спроможності, ні економічних ресурсів, ні освіти. За даними USAID, середній вік власників паїв — 57 років, мінімум — 18 років, максимум — 94; серед власників паїв 79% старші 50 років, а 43% — старші 60 років; середній вік керівників малих та середніх підприємств — 49 років, мінімум — 20 років, максимум — 85 років; серед голів фермерських господарств та керівників підприємств понад 65% мають вік від 40 до 60 років.

3. Низький рівень орендної плати

Наслідком монопольного становища великих аграрних підприємств на ринку оренди землі є те, що середній розмір орендної плати на рік є незначним. На це безпосередньо впливає й існування мораторію, що унеможливорює продаж земельних ділянок. Станом на 2015 рік, середня вартість оренди землі в Україні складає 900 грн/га на рік.

Проте такий рівень орендної плати є мізерним, оскільки за основу розрахунку береться нормативна вартість земель, яка не відображає їхньої реальної ринкової вартості. Низька орендна плата за землю впливає на заниження ціни землі. Крім цього, частина сільськогосподарських земель взагалі не використовується через відсутність попиту на неї з боку орендарів.



КЛЮЧОВІ ТЕЗИ

Україна далеко не єдина держава у світі, в якій коли-небудь існував мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення. Подібна проблема є притаманною для більшості «перехідних країн», де земля була націоналізована або її обіг жорстко контролювався.

В рамках даного звіту було проаналізовано міжнародний досвід формування та розвитку вільного ринку землі. Предметом аналізу було обрано більш, ніж 60 країн світу, які пройшли систему фільтрів.

Незважаючи на індивідуальні особливості різних держав, порівняння досвіду земельної реформи є ефективним інструментом для розуміння загальних тенденцій. Успішний досвід окремих країн світу може бути використаний у якості прикладу для формування рекомендацій щодо розвитку ринку землі в Україні.

Механізм реалізації реформи ринку землі в кожній країні має унікальні особливості, але спільним є той факт, що в жодній з аналізованих країн не використовується обмеження ціни землі, хоча й існують інші інструменти регулювання, наприклад, обмеження максимальної та мінімальної площі землі, яку може придбати фізична або юридична особа.

В проаналізованих країнах вільне функціонування ринку землі призвело до значного зростання ціни на землю. Найвищі середньорічні темпи зростання ціни зафіксовані в Румунії – 40%, при цьому найвища ціна землі серед країн Центральної та Східної Європи в Польщі – \$8,500 /га.

Аналіз показав, що в більшості випадків основною передумовою для створення вільного ринку землі став перехід від планової системи господарювання до ринкової економіки. В результаті, приватна власність на землю та ринок землі формувалися з певною метою - або забезпечити високий рівень сільськогосподарського виробництва, або розробити механізм соціального захисту населення, що проживає в сільській місцевості.

На жаль, поєднання цілей є практично неможливим, тому було розроблено чотири можливі сценарії розвитку ринку землі в Україні:

- Закритий ринок — збереження статусу-кво та продовження мораторію на продаж землі с/г призначення, стагнацію ринку, відсутність ринкової ціни на с/г землю та ненадходжень інвестицій.
- Закритий для іноземців ринок — часткова лібералізація з обмеженням доступу іноземців до ринку землі, резиденти країни можуть продавати, купувати землю та передавати права власності іншим особам, на ринку встановлюються обмеження щодо площі землі у власності та вимоги щодо покупця.
- Відкритий з обмеженнями ринок — лібералізація та відкриття ринку для іноземних інвесторів, але на ринку встановлюються певні обмеження не лише для іноземних фізичних чи юридичних осіб, але і для резидентів країни.
- Відкритий ринок — повна лібералізація ринку, відсутні будь-які обмеження як для резидентів країни, так і для іноземців, ринок регулюється лише податковими ставками; даний тип ринку призведе до підвищення привабливості с/г земель в якості інвестицій і підвищення економічної віддачі/продуктивності в агросекторі, більш ефективне та продуктивне використання земельних ресурсів для довгострокового економічного розвитку.

Аналіз міжнародного досвіду

Методологія аналізу міжнародного досвіду

Питання відміни мораторію та створення вільного ринку землі в Україні — це питання визначення вектору розвитку одного з найпотужніших секторів економіки країни. Україна є далеко не першою, а можливо й однією з останніх країн з демократичним устроєм, перед якою постало таке питання.

Аналіз міжнародного досвіду країн, які успішно впровадили реформу земельного є ефективним інструментом для пошуку, адаптації та імплементації механізмів реалізації реформ.

Команда EasyBusiness обрала предметом аналізу 60 країн з різних географічних регіонів світу, які пройшли дворівневу систему фільтрів. Використання фільтрів для відбору країн аргументується необхідністю збереження репрезентативності вибірки та формування фокус-групи для подальшого детального аналізу реформ ринку землі.

Більшість країн відповідають параметрам українського ринку, але також варто відмітити наявність високорозвинених країн у списку, яку розглядається як ідеальні варіанти ринку землі для порівняння.

Аналіз міжнародного досвіду показав, що 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.

Саме тому нами було запропоновано створити систему критеріїв для порівняння, яка включає наступні блоки інформації: еволюція ринку, передумови реформи, механізм реалізації реформи (регуляція цін та площі, обмеження щодо покупця та іноземних інвестицій, рівень оподаткування операцій із землею), а також якісні та кількісні результати реформи у формі експертної оцінки.

В даному звіті наводиться аналіз міжнародного досвіду земельної реформи, результатом є:

- аналіз досвіду проведення реформи та механізму функціонування ринку землі у 60 країнах світу;
- аналіз ринків с/г землі у 8 регіонах світу;
- порівняльна характеристика досвіду впровадження земельної реформи в аналізованих країнах;
- виділення чотирьох типових сценаріїв впровадження реформи, адаптованих до умов українського ринку, які передбачають варіанти повної лібералізації, часткової лібералізації двох типів та закритого ринку.

Україна не повинна копіювати результати реформ або точні моделі країн, в яких успішно провели реформу ринку землі. Метою аналізу міжнародного досвіду, представленого в даному звіті, є пошук ідеального варіанту формування та розвитку ринку землі України.

Для аналізу міжнародного досвіду було обрано **60 країн** з різних географічних регіонів світу, які пройшли дворівневу систему фільтрів.

Рис. 15. Схематичне зображення методології аналізу міжнародного досвіду



Основні етапи дослідження міжнародного досвіду

● НУЛЬОВИЙ РІВЕНЬ

Розглядається вся сукупність країн світу, визнаних Організацією Об'єднаних Націй.

Джерела: веб-сторінка Організацією Об'єднаних Націй www.un.org/en/members.

Результат: сформовано розширений список країн для вибору предмету дослідження.

● ПЕРШИЙ РІВЕНЬ

Проводиться аналіз авторитетних рейтингів Індекс легкості ведення бізнесу (Doing Business від Світового Банку), Індекс глобальної конкурентоспроможності (Global Competitiveness Index від Світового економічного форуму), Індекс економічної свободи (Index of Economic Freedom від The Heritage Foundation) на предмет приналежності країн до рейтингу. Ті країни, які представлені в усіх трьох рейтингах, переходять в наступний етап аналізу.

Doing Business від Світового Банку

Індекс легкості ведення бізнесу - глобальне дослідження Світового банку. Індекс надає об'єктивну оцінку бізнес-клімату в країнах світу з точки зору простоти низки найважливіших для малого і середнього бізнесу адміністративних процедур. Категорії показників поділяються на два типи:

- ті, що відображають рівень міцності правових інститутів і мають відношення до регулювання бізнесу (кредитування, захист інвесторів, забезпечення виконання договорів, вирішення неплатоспроможності підприємств);
- показники, що відображають складність і вартість процедур регулювання (реєстрація підприємств, отримання дозволів на будівництво, підключення до системи електропостачання, реєстрація власності, оподаткування, міжнародна торгівля).

Global Competitiveness Index від World Economic Forum

Індекс оцінює здатність економік забезпечувати більш високу продуктивність бізнесу, і як наслідок, більш високі темпи економічного зростання й економічного добробуту нації (розроблений Всесвітнім економічним форумом). Показник порівнює конкурентоспроможність країн за 12 складовими конкурентоспроможності: інституції, інфраструктура, макроекономічна стабільність, охорона здоров'я та початкова освіта, вища освіта та професійна підготовка, ефективність ринку товарів, ефективність ринку праці, рівень розвитку фінансового ринку, технологічна готовність, розмір ринку, рівень розвитку бізнесу, інновації. Для можливості порівняння конкурентоспроможності країн на різних стадіях економічного розвитку до індексу інтегровано концепцію стадій економічного розвитку країн.

Index of Economic Freedom від The Heritage Foundation

Індекс розраховується The Heritage Foundation у співпраці з The Wall Street Journal, Він оцінює рівень лібералізації взаємодії держави і бізнесу, враховуючи чотири основні складові свободи економічної діяльності. Індекс комбінує кількісні і якісні показники і розраховується як середнє арифметичне 10 економічних свобод. Індекс має значення від 0 (найгірше значення) до 100 (найкраще). В індексі аналізуються 10 компонентів економічної свободи, згрупованих у 4 категорії:

- верховенство права (права власності, свобода від корупції);
- обмежений уряд (фіскальна свобода, державні витрати);
- регуляторна ефективність (свобода бізнесу, свобода ринку праці, монетарна свобода);
- відкритість ринків (свобода торгівлі, свобода інвестицій, фінансова свобода).

Джерела: офіційні сайти Світового Банку, WEF та The Heritage Foundation.

Результат: об'єкт аналізу звужено до 145 країн, які представлені в обраних рейтингах.

На першому етапі дослідження (нульовий рівень) було розглянуто всю сукупність країн світу, визнаних Організацією Об'єднаних Націй.

Було проведено аналіз авторитетних рейтингів Індекс легкості ведення бізнесу, Індекс глобальної конкурентоспроможності, Індекс економічної свободи на предмет приналежності країн до рейтингу.

● ДРУГИЙ РІВЕНЬ

Проводиться аналіз країн відповідності системі критеріїв (площа, площа с/г землі, участь в міжнародній торгівлі товарами с/г, ВВП на душу населення). Передбачено встановлення обґрунтованих кількісних значень, в залежності від яких відповідь буде позитивною або негативною. Наприклад, граничне значення площі землі країни складає 20,000 кв. км. Це означає, що всі країни, площа яких менше згаданої, не будуть предметом дослідження в наступних етапах.

Додана вартість, створена одним працівником в с/г секторі

Додана вартість, створена одним працівником в с/г секторі є індикатором продуктивності в сільському господарстві. Показник розраховується як відношення доданої вартості сільськогосподарського виробництва до кількості зайнятих в секторі. Додана вартість в сільському господарстві визначається як випуск сільськогосподарської продукції за виключенням проміжних витрат. Галузь сільського господарства включає вирощування сільськогосподарських культур, продукції тваринництва, лісове господарство та рибальство.

- Значення показника для України – **\$5,495**.
- Значення показника для фільтру – **\$1,100 (20%)**.

Обґрунтування критерію. За основу встановлення фільтру для відбору країн було взято 20% значення доданої вартості у сільськогосподарському секторі, створеної одним працівником, в Україні. Ті країни, в котрих показник становив \$ 1,100 і більше, проходили до наступного етапу фільтрування, в яких менше — не проходили.

Загальна площа орної землі

Орна земля (в гектарах) включає землю, яка систематично обробляється і використовується під посіви сільськогосподарських культур, луки для скошування або для пасовища. Орна земля (рілля) — найважливіше сільськогосподарське угіддя.

- Значення показника для України – **32.5 млн. гектарів**.
- Значення показника для фільтру – **325,000 гектарів**.

Обґрунтування критерію. Для тих країн, які пройшли перший критерій фільтру, розглядалася загальна площа орної землі. За основу встановлення фільтру для відбору країн за даним критерієм було взято 10% значення загальної площі орної землі в Україні.

Частка площі орної землі в загальній площі (Arable land (% of land area))

Визначається як відношення орної землі (рілля) до площі загального земельного фонду країни. Частка площі орної землі в загальній площі країни показує, яка частина території країни використовується у сільського господарстві.

- Значення показника для України – **56%**.
- Значення показника для фільтру – **5.6%**.

Обґрунтування критерію. За основу встановлення фільтру за даним критерієм було взято 10% значення частки площі орної землі в загальній площі України.

Джерела: статистична база World Development Indicators від Світового Банку.

Результат: сформовано список країн, які входять до focus group (країн з подібними характеристиками), репрезентативність вибірки зберігається за рахунок застосованих фільтрів.

● ТРЕТІЙ РІВЕНЬ

Проводиться детальний аналіз країн по заданому шаблону (передумови реформи, хронологія, механізм проведення реформи, ключові результати). В результаті сформовано короткі відомості про кожну аналізовану країну.

Джерела: звіти Світового Банку, FAO, Європейської комісії та інші (див. список використаної літератури).

Результат: проаналізовано досвід реформ ринку землі в 60 країнах світу, проведено експертну аналітичну оцінку реформ та обрані «кращі практики» адаптації до українських реалій.

Країни було проаналізовано у відповідності до системи критеріїв (площа, площа с/г землі, участь в міжнародній торгівлі товарами с/г, ВВП на душу населення).

В результаті дослідження 60 країн було сформовано короткі відомості про кожну аналізовану країну (хронологія, механізм проведення реформи, результати).

Список країн, які увійшли до фокус-групи

- **«Старі країни-члени» ЄС та інші розвинені країни:** Австрія, Бельгія, Великобританія, Греція, Данія, Німеччина, Ірландія, Іспанія, Італія, Нідерланди, Португалія, Фінляндія, Франція, Швеція, Швейцарія.
- **«Нові країни-члени» ЄС:** Болгарія, Естонія, Латвія, Литва, Польща, Румунія, Словаччина, Угорщина, Хорватія, Чехія.
- **Країни-кандидати ЄС:** Албанія, Боснія та Герцеговина, Македонія, Сербія, Туреччина
- **Пострадянські країни:** Азербайджан, Вірменія, Грузія, Казахстан, Киргизстан, Молдова, Росія, Таджикистан.
- **Країни Латинської Америки:** Аргентина, Бразилія, Домініканська Республіка, Гватемала, Гондурас, Нікарагуа, Мексика, Панама, Парагвай, Сальвадор, Уругвай.
- **Країни Північної Америки:** Канада, США.
- **Країни Азії:** Австралія, Іран, Корея, Японія.
- **Країни Африки:** Камерун, Марокко, Нігерія, ПАР, Туніс.

ЧЕТВЕРТИЙ РІВЕНЬ

Проводиться аналіз груп країн за регіональним розподілом (європейські країни розділено на три групи – «старі країни-члени ЄС», «нові країни-члени ЄС» та країни-кандидати до ЄС). В результаті сформовано стислі профілі по 8 регіонах світу («старі країни-члени ЄС», «нові країни-члени ЄС», країни-кандидати до ЄС, пострадянські країни, країни Азії, країни Латинської Америки та країни Африки). По кожному регіону описано рівень соціально-економічного розвитку, виокремлено спільні та відмінні риси країн регіону, передумови, проблеми та наслідки здійснення реформи ринку землі с/г призначення в даному регіоні.

Результат: проаналізовано досвід формування ринку с/г землі у 8 регіонах світу, проведено експертну аналітичну оцінку та визначені «кращі практики» адаптації до українських реалій.

ПЯТИЙ РІВЕНЬ

Поставлено три короткі запитання щодо наявності вільного обігу землі, обмежень до іноземців (оренда, власність), площа та ціни. Паралельно проводиться оцінка кореляції відкритості ринку з макроекономічними показниками та характеристиками сектору.

Результат: сформовані чотири сценарії створення та функціонування ринку землі в Україні.

Класифікація країн за рівнем регулювання ринку землі

В проведеному дослідженні міжнародного досвіду в залежності від рівня обмежень, які притаманні ринкам різних країн, ми виділили чотири типи ринків.

Закритий ринок. Ринок даного типу передбачає відсутність можливості повної реалізації права приватної власності. На закритому ринку заборонено укладання угод-купівлі продажу землі с/г призначення та повністю заборонені будь-які транзакції передачі прав власності на землю, крім успадкування. Іноземці, фізичні та юридичні особи повністю позбавлені права власності на землю с/г призначення.

Такий тип ринку є найменш поширеним, він притаманний лише недемократичним країнам з явно вираженою диктатурою та тотальною корупцією. Також обмеження щодо передачі права власності можуть встановлюватися лише на певний період для розроблення чіткого правового механізму запровадження з часом прозорого ринку земель с/г призначення (тимчасовий мораторій на продаж с/г земель встановлювався в Молдові та Киргизстані). Для України закритий тип ринку передбачає збереження статусу-кво та продовження мораторію на продаж землі с/г призначення.

Після розгляду **60 країн** було проведено аналіз груп країн за регіональним розподілом (європейські країни розділено на три групи – «старі країни-члени ЄС», «нові країни-члени ЄС» та країни-кандидати до ЄС).

Проаналізовано досвід формування ринку сільськогосподарської землі у **8 регіонах світу**, проведено експертну аналітичну оцінку та визначені «кращі практики» адаптації до українських реалій.

Закритий для іноземців. На ринках даного типу іноземні фізичні та юридичні особи повністю позбавлені права власності на землю. Вони не можуть бути власниками та купувати с/г землю. Але фактично іноземці мають можливість користуватися землею с/г призначення на правах оренди.

Зазначимо, що обмеження права власності для іноземців на практиці є неефективними і часто не дотримується. Так, наприклад в Молдові, де ринок є закритим для іноземців, через подвійне громадянство іноземці фактично можуть придбати с/г землю.

У світі спостерігається тенденція зменшення ринків даного типу. Всі країни в процесі розвитку ринку знімають обмеження щодо іноземного капіталу. Відкриття ринку, в свою чергу, позитивно впливає на його розвиток – ціна на землю зростає, збільшується кількість укладання угод купівлі-продажу, зростає продуктивність с/г виробництва.

До ринків даного типу в основному відносяться пострадянські країни та країни з низьким рівнем економічного розвитку – Албанія, Боснія, Сербія, Хорватія, Азербайджан, Вірменія, Казахстан, Киргизстан, Молдова, Росія.

Відкритий з обмеженнями. Ринки даного типу є відкритими для іноземних інвесторів, але на них існують певні обмеження не лише для іноземних фізичних чи юридичних осіб, але і для резидентів країни. Це можуть бути обмеження щодо максимальної чи мінімальної площі у власності, цінове регулювання, вимоги щодо освіти, кваліфікації, досвіду роботи та місця проживання покупця, велике податкове навантаження та придбання землі, необхідність отримати дозвіл держави на придбання землі, тощо.

Цей тип ринків є найбільш поширеним. Різні країни встановлюють різні обмеження відповідно до власної політики розвитку сектору. Так, наприклад, в скандинавських країнах (Данія, Швеція) та Швейцарії висуваються жорсткі вимоги щодо освіти та кваліфікації фермерів з метою підтримки сімейного типу фермерських господарств.

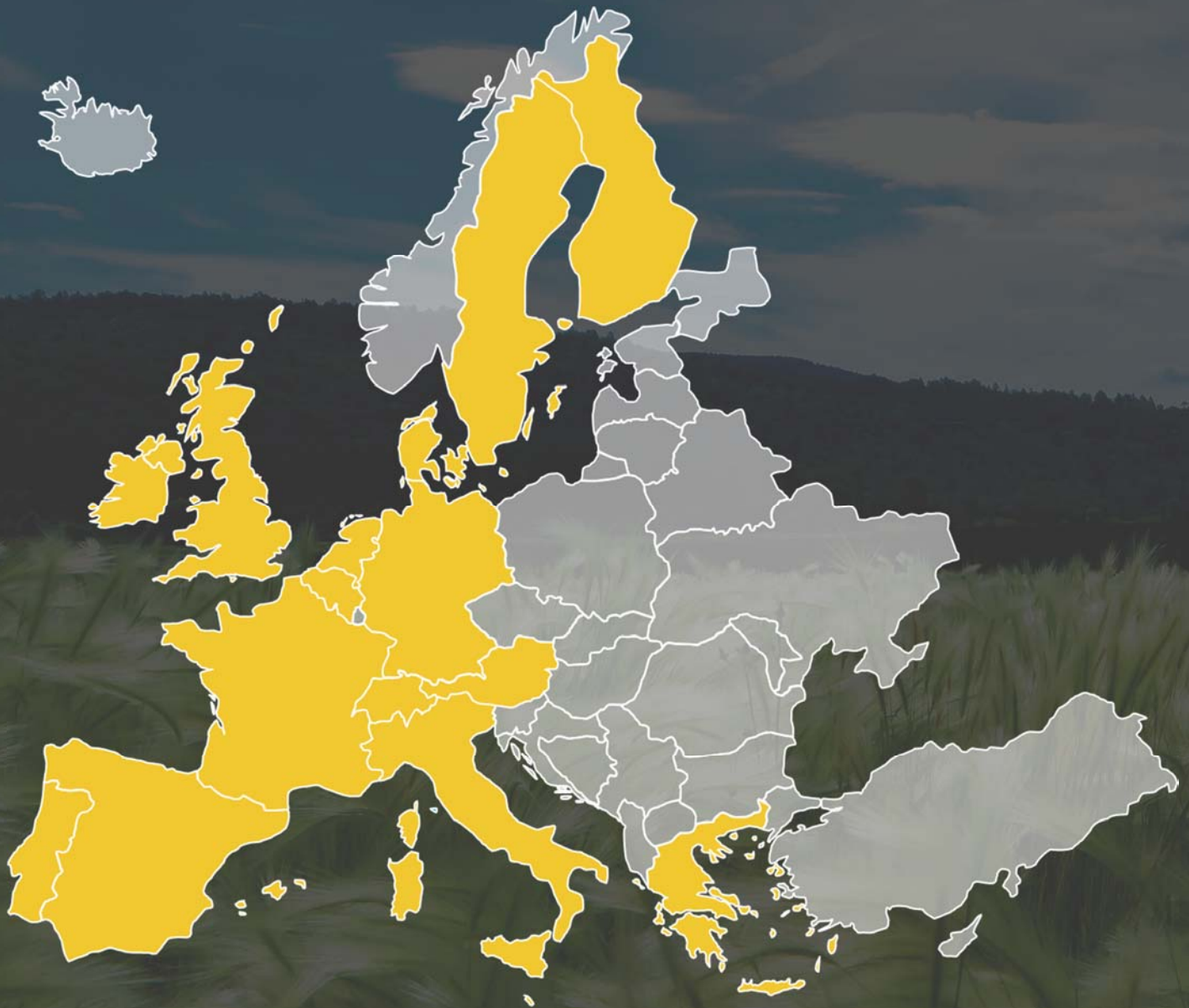
Відкриті з обмеженнями ринки функціонують в Австрії, Бельгії, Фінляндії, Болгарії, Румунії, Словаччині, Угорщині та Туреччині.

Відкритий ринок. Абсолютно відкритий та лібералізований ринок, на якому відсутні будь-які обмеження та норми регулювання. На ринках даного типу с/г земля знаходиться у вільному обігу. Будь-які обмеження для фізичних, юридичних осіб та іноземців відсутні.

Даний тип ринку притаманний країнам з високим рівнем економічного розвитку – США, Великобританія, Ірландія, Нідерланди, Німеччина.

У світі спостерігається тенденція зменшення обмежень щодо іноземного капіталу в процесі розвитку ринку, так як на практиці обмеження права власності для іноземців є неефективними і часто не дотримується.

СТАРІ КРАЇНИ-ЧЛЕНИ ЄС



НІДЕРЛАНДИ

\$63,700

одна з найвищих цін на с/г землю в світі

ВЕЛИКОБРИТАНІЯ

>200 років

країна з найдовшою історією розвитку відкритого лібералізованого ринку землі

ФРАНЦІЯ

\$7,450

найнижча ціна на землю в регіоні — наслідок надмірного регулювання



ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГІОНУ

Старі країни-члени ЄС та Швейцарія характеризуються високим рівнем економічного розвитку, соціальних стандартів та добробуту населення. ВВП на душу населення коливався в діапазоні \$21,500-85,600. Основними принципами політики розвинених європейських країн стосовно власності на землю с/г призначення є забезпечення права на вільний рух капіталу, відкриття та ведення приватного бізнесу та відсутність дискримінації.

Кожна з країн даної групи пройшла свій шлях розвитку та формування ринку с/г землі, реформи проводилися в різні періоди і в різних умовах. Більшість країн стикалися з проблемами неефективного виробництва, обмеженістю ресурсів, високою інтенсивністю використання земель та значною фрагментацією ділянок.

Саме тому основною метою реформи ринку землі в даному регіоні було підвищення продуктивності в секторі, розвиток сільської місцевості, стабілізація доходів фермерів та підвищення рентабельності агросектору. Також, саме в країнах цієї групи особлива увага приділяється екологічним стандартам, управлінню і модернізації природного середовища (в Швейцарії, Швеції, Данії, Нідерландах, Франції та Фінляндії встановлено ряд суворих екологічних вимог та принципів ведення господарства).



МЕХАНІЗМ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ

Країни мають довгу історію розвитку та функціонування відкритого ліберального ринку землі с/г призначення, в них відсутні обмеження права власності на землю для фізичних та юридичних осіб з ЄС, здебільшого усунена регуляція цін та площі землі. При цьому, в даній групі країн регуляція земельних відносин власності все більше покладається на регіональні органи влади. У країнах Західної Європи (Австрія, Бельгія, Нідерланди, Німеччина, Франція, Швейцарія) ринок землі є лібералізованим та відкритим, відсутні повні абсолютні обмеження щодо іноземного капіталу. Проте у Франції, Бельгії та Австрії переважна більшість угод купівлі-продажу розглядаються та стверджуються локальними державними органами, на кшталт SAFER у Франції. Це значно ускладнює та затягує процес купівлі та продажу, що негативно позначається на привабливості та динаміці ринку (наприклад, ціна с/г землі у Франції складає всього \$7,450).

Для країн Скандинавії (Данія, Фінляндія, Швеція) характерними є значні екологічні податки та масштабна державна підтримка с/г виробників. Земельна політика базується на припущенні, що фермер має жити на своїй землі та самостійно управляти господарством. Попри відсутність абсолютних обмежень на придбання землі як для іноземців, так і для громадян цих країн, на практиці отримати право власності досить важко через ряд вимог щодо освіти фермера, місця проживання та дуже високих екологічних стандартів.

Великобританія та Ірландія відрізняються найбільш лібералізованою політикою регулювання відносин на ринку землі с/г призначення, що призвело до високого рівня ефективності та продуктивності сектору. Проте середня вартість с/г земель в Ірландії та Великобританії є на порядок вищою, ніж в більшості країн ЄС, що часто виступає перешкодою для розвитку та динаміки ринку, так як далеко не кожен бажаючий може собі дозволити придбати землю та зайнятися фермерською справою.

В країнах Півдня (Італія, Іспанія, Португалія та Греція) ринок с/г землі є розвиненим, відкритим та досить ліберальним. Винятком є Греція, де формально існує ринок з можливістю купівлі-продажу, але фактично ринок є дуже нерозвиненим через відсутність розробленого кадастру, прогалини в законодавстві, значну бюрократію та корупцію. Греція є наочним прикладом того, що стан ринку землі є індикатором загальної політики економічного розвитку країни. А от у Італії, приміром, встановлено найвищий податок за реєстрацію угоди – 18% від ціни угоди, що значно підвищує загальні витрати на придбання ділянки.



ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА

Ринок землі с/г призначення в країнах регіону в основному є відкритим та лібералізованим, а с/г виробництво – високотехнологічним, продуктивним та ефективним. Після формування відкритих ліберальних ринків спостерігалася тенденція до консолідації земель з метою усунення значної фрагментації та підвищення продуктивності в секторі. Сьогодні ж значна увага приділяється збереженню навколишнього середовища та екологічним стандартам.

В деяких країнах (Франція, Бельгія, Австрія) ринок контролюється локальними агенціями, існують непрямі обмеження та складні процедури укладання угод. Це негативно впливає на динаміку ринку і ціну с/г земель.

Водночас приклад Нідерландів, Великобританії та Ірландії, які є найбільш відкритими та лібералізованими ринками, підтверджує, що дерегуляція ринку землі, як правило, має позитивний ефект (ціна за 1 га с/г землі в Нідерландах - \$63,700, Ірландії – \$39,300, Великобританії – \$31,400).

В цілому, успішний досвід старих країн-членів ЄС та Швейцарії у реформуванні ринку землі с/г призначення, дозволяє зробити висновок про наявність кореляції між рівнем лібералізації ринку та загальним рівнем економічного розвитку країни та добробуту населення.



АВСТРІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$42,000 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ

Австрія — високорозвинена індустріальна країна з інтенсивним та механізованим сільським господарством, на яке припадає 1.4% ВВП. При тому, що у сільській місцевості проживає 34.1% населення, в аграрному секторі зайнято всього 4.3% активної робочої сили. Землі с/г призначення складають 38.2% земельного фонду країни, з яких на рілля припадає 42.9%. Використання сучасних методів землеробства дає можливість забезпечувати продуктами 75% потреб внутрішнього ринку.

53%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

1.4%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

4.3%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Підвищення сільськогосподарського виробництва.
- Покращення умов праці в агросекторі.
- Вдосконалення системи планування та використання земельного фонду країни.

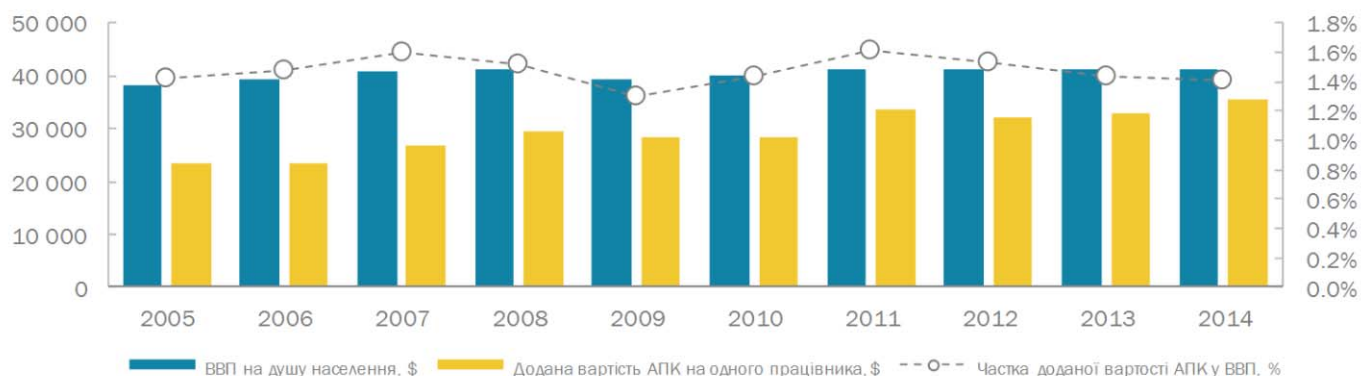
Передумови реформи

- Падіння економіки у післявоєнний період.
- Залежність рівня життя та доходів населення від ситуації в агросекторі.
- Висока інтенсивність використання сільськогосподарських земель.

Еволюція ринку землі

- 1812-1817 роки — поява та удосконалення Земельного кадастру, визначення принципів запису об'єктів нерухомості.
- 1951 рік — Закон «Про консолідацію землі», яким визначалася процедура та принципи консолідації земель.
- 1955 рік — Закони «Про земельний податок» та «Про оцінку майна».
- 2003 рік — імплементація Спільної аграрної політики та нової програми розвитку села.

Рис. 16. Характеристика ключових показників агросектору в Австрії



3 роки

мінімальний термін оренди землі

В 9 провінціях країни існують різні закони щодо передачі прав власності на землю, а угоди купівлі-продажу землі регулюються місцевими органами влади.

3.5%

гербовий збір від ціни угоди

Механізм реалізації реформ

1. В Австрії використовується кадастрова модель консолідації, при якій для здійснення процесу консолідації призначається спеціальна агенція кадастрової оцінки. Процес консолідації земель відбувається, якщо принаймні половина поміщиків дають згоду на нього. При консолідації проводиться оцінка екологічного стану землі та комплексний процес розроблення та узгодження проекту благоустрою та дизайну. Враховуються існуючі особливості ландшафту, рельєфу місцевості і погодні умови, ерозії ґрунтів та ін.
2. В Австрії питання консолідації земель на національному рівні регулюється лише в загальних аспектах. Кожна федерація створює власну законодавчу базу та норми регулювання. Наприклад, в Нижній Австрії на озеленіння земель надаються державні субсидії, і власник покриває лише частину витрат.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземним фізичним та юридичним особам дозволено купувати землю, але для цього необхідно отримати дозвіл держави.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Гірські ферми можуть купувати лише вже зареєстровані фермери.

Регуляція цін та площі

- В 9 провінціях країни існують різні закони щодо передачі прав власності на землю (Grundverkehrsgesetze), і угоди купівлі-продажу землі регулюються місцевими органами влади (Bezirksverwaltungsbehörde).
- В деяких провінціях можуть встановлюватися обмеження щодо ціни або мінімального розміру площі земельної ділянки та необхідно отримати дозвіл на купівлю землі.

Інші обмеження

- Мінімальний термін угод по оренді землі – 3 роки.
- Обмеження щодо використання, культивування земель та охорони середовища.
- Власник землі може передати власність лише одній дитині, не можна розділяти землю між двома чи трьома дітьми. Хоча в деяких провінціях існують виключення.
- Якщо передача землі здійснюється способом дарування або спадщини, колишній власник може встановити вимоги та обмеження щодо використання землі.

Податки

- Гербовий збір – 3.5% від ціни угоди (сплачується покупцем).
- Реєстрація в земельному реєстрі – 1.1% від ціни землі (сплачується покупцем).
- Податок на дохід від продажу землі – 20% від ціни угоди.

Експертна оцінка результатів реформи

1. В країні було проведено ефективну реформу консолідації земель, яка разом з лібералізованим ринком землі сприяла покращенню фінансового стану аграрних підприємств та збільшенню доходів землевласників. Сьогодні 1.9% великих фермерів в країні володіють 18.4% сільськогосподарських земель.
2. Приклад Австрії показує, що ефективна та прибуткова сільськогосподарська діяльність може бути сумісною з принципами охорони довкілля та ґрунтів.
3. Багатофункціональний підхід до консолідації земель, який використовує Австрія, сприяє збільшенню прибутків фермерів, зростанню національної економіки та приносить позитивний ефект для розвитку природи та культури регіонів.



БЕЛЬГІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$28,000 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ

Бельгія — високорозвинена індустріальна країна. Частка АПК в економіці складає всього 0.7%, у секторі працює 1.1% зайнятого населення. Майже половина земельного фонду країни використовується у сільськогосподарському виробництві – 44.1%. Більша частина цих земель (61.1% або 27% загального земельного фонду) задіяна під рілля. Решта земель відведена під пасовища для худоби. У сільській місцевості проживає невелика частина населення, всього 2.2%.

99%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

0.7%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

1.1%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Надання необхідних повноважень регіональним парламентам і урядам.
- Ефективний розвиток сільськогосподарського сектору відповідно до різних потреб кожного регіону.

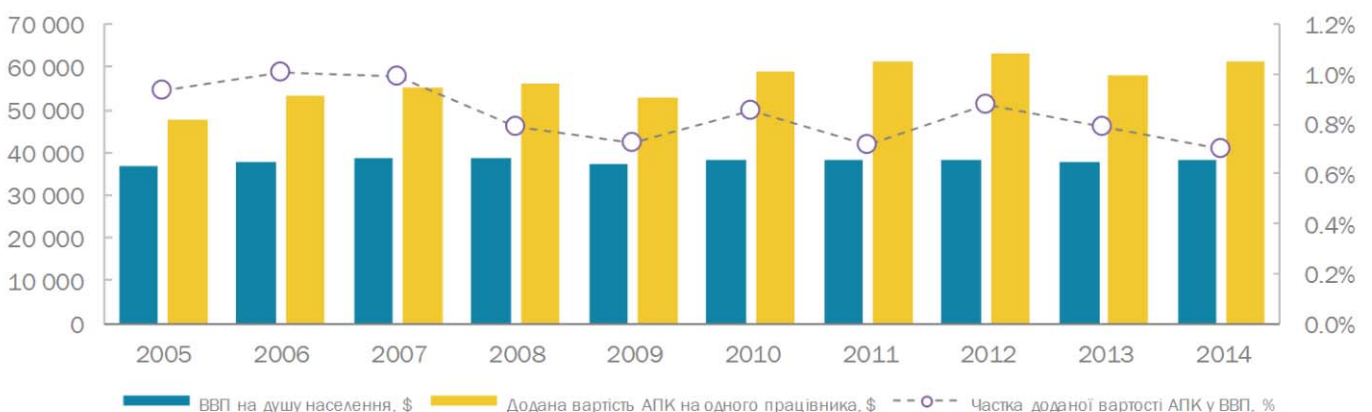
Передумови реформи

- Переважання договорів оренди на ринку сільськогосподарської землі.
- Збільшення урбанізації земель та зменшення площі сільськогосподарських угідь.

Еволюція ринку землі

- 1991 рік — вступив силу наказ уряду Бельгії «Про регулювання сільськогосподарського доходу».
- 1993 рік — проведена Четверта державна реформа під керівництвом прем'єр-міністра Жан-Люка Дехане, що перетворила Бельгію в повноцінну федеральну державу.
- 2001 рік — проведена П'ята державна реформа. В ході цієї реформи ще більше повноважень було передано регіонам, зокрема відносно сільського господарства Федеральне Міністерство аграрної політики в Бельгії припинило існування.

Рис. 17. Характеристика ключових показників агросектору в Бельгії



Джерело: World Bank, EasyBusiness

1 га**середній розмір
с/г ділянки**

В Бельгії встановлено найбільший мінімальний термін оренди в ЄС – **9 років**.

10-12.5%**податок на продаж
с/г землі**

Механізм реалізації реформ

1. У зв'язку з високою часткою оренди на ринку сільськогосподарської землі в Бельгії (близько 67%), в країні було встановлено ряд заходів, спрямованих на захист орендарів. З 1969 року відповідно до Закону «Про оренду сільськогосподарської землі» було встановлено мінімальний термін оренди — 9 років. Також орендарям надається переважне право на придбання землі.
2. На початку 20 століття Бельгія стикнулася з проблемою урбанізації земель. Площі сільськогосподарських земель почали зменшуватися та переводитися в іншу категорію використання. З метою більш ефективного контролю використання земельного фонду країни уряд передав повноваження з земельного питання на регіональний рівень.
3. І сьогодні місцеві органи влади відповідальні за політику розвитку ринку землі в Бельгії. У Фландрії і Валлонії планування землекористування разом із законами відносно землеволодіння відрізняються:
 - Метою уряду Фландрії є зниження площі сільськогосподарських угідь (56,000 га) на користь лісів і заповідників (48,000 га), промислової землі (7,000 га) і зон відпочинку (1,000 га) в останні роки.
 - У Валлонії ж регулювання земельних відносин спрямоване на збільшення частки сільськогосподарської діяльності в загальному ВВП регіону. Між 1986 і 2005 роками урбанізована зона збільшилася на 2,950 га.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземці мають право купувати сільськогосподарську землю.

Регуляція цін та площі

- Держава не регулює мінімальну та максимальну ціни сільськогосподарської землі.

Податки

- В Бельгії найвищі в Європі реєстраційні податки на купівлю - продаж сільськогосподарської землі (10-12.5% від вартості землі, в залежності від регіону).
- Щорічний земельний податок сплачується на базі «кадастрового доходу» кожної ділянки землі. В середньому в Бельгії він складає 1.25% – 2.5% від вартості землі.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Ринок землі є активним та розвиненим, але наявна проблема існування тіньового ринку. Через високі податки на реєстрацію землі (податок на реєстрацію в Бельгії є найвищим в Європі) покупці часто сплачують частину вартості землі в "конверті", таким чином уникаючи сплати частини податку.
2. Для Бельгії характерна висока частка укладання договорів оренди на ринку сільськогосподарської землі. Близько 77% сільськогосподарської землі на ринку здається в оренду. Тому, в країні приділяється окрема увага ринку оренди. Тут встановлено найбільший (як і у Франції) мінімальний термін оренди сільськогосподарських земель – 9 років. Орендарю надається переважне право на придбання ділянки, яку він орендує.



ВЕЛИКОБРИТАНІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$31,400 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ

Великобританія — одна з найбільш економічно високорозвинених індустріальних країн світу. Відрізняється навіть серед високорозвинених країн світу малою часткою аграрного сектору у ВВП – всього 0.7%. Сільськогосподарське виробництво країни належить до найбільш механізованих у світі і має надзвичайно високу продуктивність при мінімумі залучених трудових ресурсів (1.1% зайнятого населення). В аграрній сфері задіяно 71.3% земельного фонду країни, 36.3% з яких (або 25.9% земельного фонду) становлять рілля.

90%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

0.7%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

1.1%

**ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Підвищення сільськогосподарського виробництва та рівня продовольчої безпеки країни.
- Зменшення державних витрат на підтримку агросектору через підвищення продуктивності на рентабельності.
- Перехід від інтенсивного використання земель до стійких екологічних принципів.

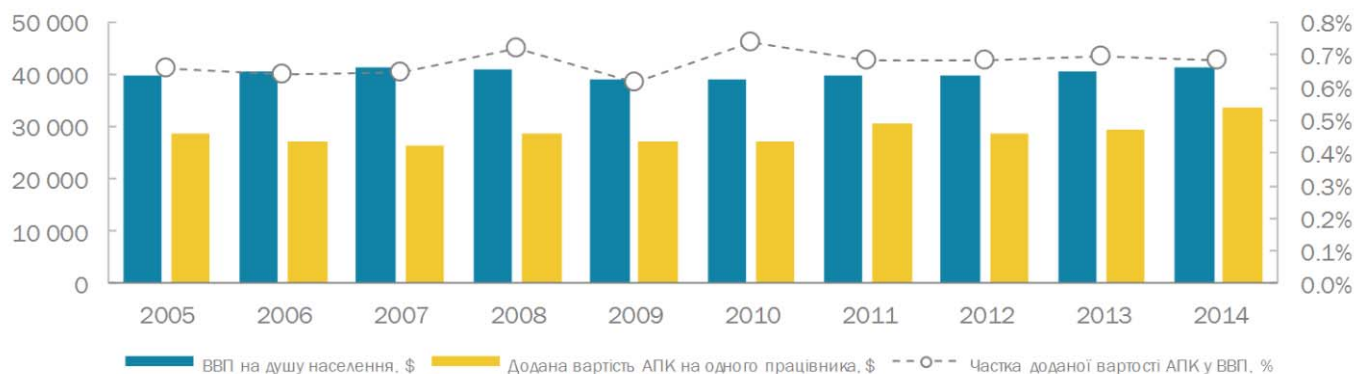
Передумови реформи

- Фрагментація майнових прав на землю.
- Домінування корпоративних інтересів на ринку сільськогосподарського виробництва.
- Значна частина державних витрат орієнтована на підтримку агросектору (субсидії та гранти для с/г виробників).

Еволюція ринку землі

- 1925 рік – Закон «Про нерухомість», яким створювалося дві форми власності на землю – безумовне право (freehold) та володіння на правах оренди (leasehold).
- 2003 рік – Земельна реформа в Шотландії, за якою громадам надавалося право на придбання землі, на якій вони живуть і працюють, навіть без згоди поміщика.
- 2006 рік – регуляторна реформа та внесення змін до закону «Про сільськогосподарську оренду».

Рис. 18. Характеристика ключових показників агросектору в Великобританії



59 років середній вік фермера в Британії

Лібералізований ринок
землі сприяє підвищенню
продуктивності галузі.

175 років максимальний термін оренди в Шотландії

Механізм реалізації реформ

1. Великобританія має довгу історію становлення ринку с/г землі. За більше ніж двохсотлітній період розвитку ринку в країні було прийнято ряд законів та норм реформування ринку. Почалася реформа у 19 столітті з розгортання ірландського руху за самоуправління, адже більша частина ірландських земель належала англійським лендлордам. Під час кризи та голоду в країні поширеними стали випадки «аграрного злочину» - самовільного захоплення земель. У 1879 році була створена ірландська «Земельна ліга», яка додала стихійним виступам селян організований характер. Масштабний розмах аграрних виступів змусив уряд провести в Ірландії в 1881 році помірну земельну реформу, яка стала першим етапом реформування відносин власності в країні.
2. В Шотландії земельна реформа була проведена в 2003 році відповідно до Закону «Про земельну реформу», прийняття якого остаточно поклало кінець історичній спадщині феодального права в країні. Даним законом орендарям надавалося право купувати та контролювати ділянки, на яких вони живуть і працюють, навіть без згоди поміщика.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Жодних обмежень щодо права власності для іноземних фізичних та юридичних осіб законом не встановлено.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Фізична особа може бути власником землі після досягнення 18 річного віку (Англія).

Регуляція цін та площі

- Обмежень щодо мінімального або максимального розміру земельних ділянок у власності фізичних та юридичних осіб законодавством не передбачено (Великобританія).
- В Шотландії мінімально встановлений розмір ділянки 0,3 га, а також необхідною є відповідність вимогам Базових схем оплати (BPS).

Податки

- Реєстраційний збір для резидентів: на перші \$178 тис. – 0%; на наступні \$178 тис. – 2%; на наступні \$888 тис. – 5%; на наступні \$746 тис. – 10%; на залишкову вартість – 12%.(Англія, Уельс, Північна Ірландія)
- Реєстраційний збір для нерезидентів: до \$213 тис. – 0-1%; \$213-355 тис. – 1%; \$355-711 тис. – 3%; понад \$711 тис. – 4%.(Англія, Уельс, Північна Ірландія)
- Реєстраційний збір для резидентів: на перші \$ 206 тис. – 0%; \$ 206-355 тис. – 2%; \$355-462 тис. – 5%; \$ 462-1,065 тис. – 10%; понад \$ 1,065 тис. – 12%.(Шотландія)
- Реєстраційний збір для нерезидентів: до \$ 231 тис. – 0%; \$ 213-498 тис. – 3%; понад \$498 тис. – 4.5%.(Шотландія)

Інші обмеження

- Максимальний термін оренди землі 175 років (Шотландія).

Експертна оцінка результатів реформи

1. Сільське господарство Сполученого Королівства інтенсивне та комерційне, з високим рівнем механізації. Лібералізований ринок землі сприяє підвищенню продуктивності галузі. Так, за останніми оцінками продуктивність сільськогосподарського виробництва Великобританії у 2014 році зросла на 5.6%.
2. Останніми роками спостерігається значне підвищення цін на землі сільськогосподарського призначення, що робить сектор надзвичайно привабливим для інвестицій. При цьому, лише 15% угод купівлі-продажу сільськогосподарських земель укладаються між приватними власниками, або в країні поширення усвідомлення того, що фермери грають важливу роль як охоронці сільської місцевості і дикої природи.
3. Хоча, в країні спостерігається проблема старіння фермерів. Середній вік британського власника ферми складає 59 років. Фермерство не є популярним серед молоді.



ГРЕЦІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$11,000 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Греція — індустріально-аграрна держава із середнім рівнем розвитку виробництва. Країна є провідним виробником та експортером винограду і вина, оливок і оливкової олії, цитрусових в Європі і світі. У сільському господарстві працює 13% зайнятого населення, які створюють 3.9% ВВП країни. Хоча значна частина країни є гористою, 63.1% території використовується для потреб сільського господарства. 31.3% або 19.8% загального земельного фонду задіяна під рілля.

60%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

3.9%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

13.0%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Підвищення продуктивності та збільшення обсягів сільськогосподарського виробництва.
- Проведення консолідації земель та покращення рівня кадастрової оцінки земель с/г призначення.

Передумови реформи

- Значна частка державної власності у структурі власності сільськогосподарських земель.
- Велика частина земель не занесена до земельного реєстру.

Еволюція ринку землі

- 1985 рік — президентський наказ № 36 «Про продаж земель сільськогосподарським кооперативам».
- 1986 рік — Закон № 1647 «Про створення кадастру в Греції».
- 2000 рік — Закон № 2810 «Про організацію сільськогосподарських кооперативів».

Рис. 19. Характеристика ключових показників агросектору в Греції



Джерело: World Bank, EasyBusiness

4 га**мінімальна площа
земельної ділянки**

Більшість записів щодо обігу
землі в Греції, як і раніше,
записуються від руки у
відповідних книгах.

\$9 / га**податок на продаж
с/г землі**

Механізм реалізації реформ

1. У 1950-х роках в Греції було розпочато процес розподілу прав власності на землю сільськогосподарського призначення та зроблено спробу проведення консолідації земель, яка не була вдалою. Розпочата реформа не досягла бажаних результатів та не була вдалою. Тому у кінці 20 століття уряд країни знову повернувся до питання реформування ринку сільськогосподарської землі. У 1979 році було введено обмеження щодо мінімального розміру земельної ділянки при передачі прав власності — 4 га.
2. В період з 1996 по 2003 рік проходила приватизація державної землі. В середньому щороку в приватну власність передавалося 7 000 га сільськогосподарських земель.
3. Також, в Греції було створено Сільськогосподарський банк, який надавав кредити фермерам для придбання землі. Для молодих фермерів існували спеціальні пільгові програми.
4. У 2002 році уряд розпочав програму стимулювання розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення. За цією програмою фермерам надавалися пільгові умови сплати податки та звільнення від реєстраційного збору при придбанні землі, також при передачі прав власності шляхом успадкування землі податок не стягувався.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземці мають право купувати і продавати землю сільськогосподарського призначення в Греції.

Регуляція цін та площі

- Встановлено мінімальний розмір площі землі при передачі прав власності — 4 га.
- Максимальна та мінімальна ціна купівлі-продажу сільськогосподарської землі державою не регулюються.

Податки

- Земельний податок — \$9 за 1 га.
- Земля с/г призначення звільняється від сплати реєстраційного збору.

Результати реформ

1. Реформа ринку сільськогосподарської землі в Греції була неефективною та не призвела до бажаних результатів. Формально існує ринок с/г землі з можливістю купівлі-продажу, але фактично ринок є дуже нерозвиненим через відсутність розробленого кадастру, прогалини в законодавстві, значну бюрократію та корупцію. Більше третини сільськогосподарської землі все ще є власністю держави. А землі у приватній власності є значно фрагментованими, що негативно впливає на продуктивність виробництва.
2. Греція є наочним прикладом того, що стан ринку землі є індикатором загальної політики економічного розвитку країни.



ДАНІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$26,650 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Данія — країна з високо розвинутою економікою, на сільське господарство якої припадає 1.4% ВВП країни та 2.3% активної робочої сили. 2/3 землі має аграрне застосування, 12% — лісове, решта — поселення та озера. Основною та найбільшою галуззю сільського господарства є молочне тваринництво (90% вартості аграрної продукції). Сільське господарство Данії є одним з найінтенсивніших і найпродуктивніших не тільки у Західній Європі, але і в світі.

98%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

1.4%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

2.3%

**ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Підвищення продуктивності сільськогосподарського сектору.
- Збільшення чистого доходу від земельних володінь за рахунок збільшення обсягів виробництва і зниження витрат.
- Відновлення природних ландшафтів та покращення екологічної ситуації в сільських районах.

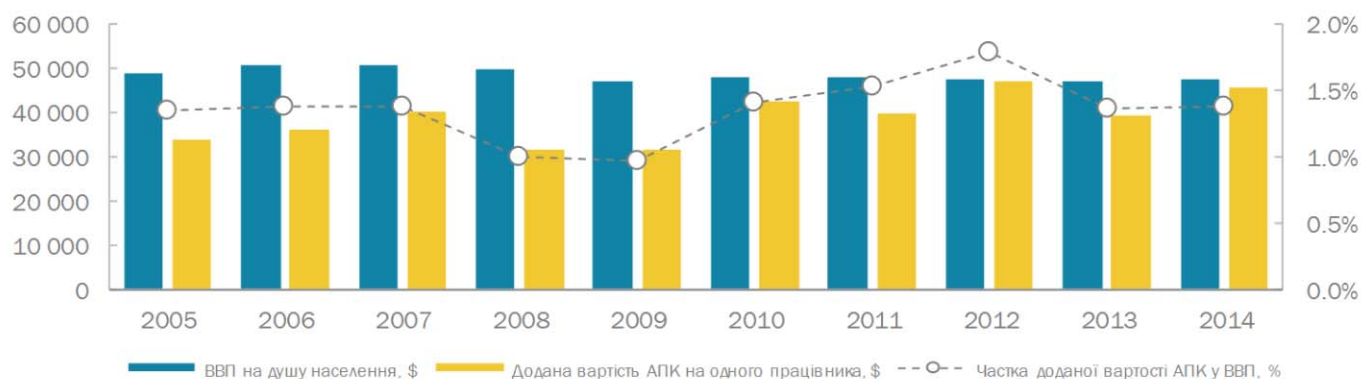
Передумови реформи

- Стійкий підхід до розвитку сільськогосподарського сектору.
- Значна увага уряду до питання захисту природного середовища та ландшафтів.
- Зацікавленість землевласників у продажу земель задля здійснення інвестицій за кордон.

Еволюція ринку землі

- 1750-ті рік — початок консолідації земель, більшість земель перейшли до власності сімейних фермерських господарств.
- 1980-1990-ті роки — прийнято низку нормативно-правових актів щодо регулювання земельних відносин.
- 2007 рік — Закон «Про планування», який регулює всі види використання земельного фонду країни з метою стійкого розвитку суспільства та охорони навколишнього середовища.

Рис. 20. Характеристика ключових показників агросектору в Данії



Джерело: World Bank, EasyBusiness

125 га**максимальний
розмір ділянки
агрохолдингу**

В 9 провінціях країни існують різні закони щодо передачі прав власності на землю, і угоди купівлі-продажу землі регулюються місцевими органами влади.

13-27%**ставка екологічного
податку на
використання ЗЗР**

Механізм реалізації реформ

1. Задля сприяння процесу переходу земель у власність осіб, які орендували цю землю, уряд створив спеціальну програму для фермерів, яким надавалися субсидії, податкові пільги та кредити на пільгових умовах.
2. Реалізацію проведення консолідації земель було покладено на Земельну комісію. Комісія надавала дозвіл або відмову на придбання землі в залежності від дотримання умов.
3. В країні також був створений спеціальний суд, який скликається у разі необхідності розгляду справ по ринку землі. На загальнодержавному рівні відповідальним органом за консолідацію земель було призначено відділ консолідації земель при Міністерстві продовольства, сільського господарства та рибальства.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Лише громадяни ЄС мають право купувати землю.
- Власник або орендар може взяти кредит під заставу в іноземному банку.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Для придбання землі площею більше 30 га фермер має бути громадянином ЄС, старше 18 років, постійно проживати на фермі (якщо ферма складається з кількох господарств, проживати на відстані не більше 10 км), самостійно управляти господарством.
- Для юридичних осіб, як правило, власність на сільськогосподарську землю є забороненою. Для дозволу права власності на землю юридичним особам необхідно отримати дозвіл Земельної комісії.

Регуляція цін та площі

- 125 га – максимальний розмір ділянки аграрного підприємства.
- 1 особа і її найближчі родичі можуть володіти не більше, ніж 3-ма підприємствами.
- 375 га – максимальний розмір земельної ділянки, господарством якої може управляти 1 фермер (але не більше, ніж угіддями 5 холдингів).

Інші обмеження

- Максимальний термін оренди землі — 30 років.
- 65% земель має бути покриті зеленими насадженнями у зимовий час.
- Після продажу землі не може бути змінено її цільове використання.

Податки

- Земельний податок — 0.1% від вартості землі (сплачується до і розраховується місцевими муніципалітетами).
- Реєстраційний внесок: \$213 плюс 0.6% від вартості землі (сплачується до Земельного реєстру).
- Екологічні податки: податок за використання гербіцидів (13% від продажної ціни) і пестицидів (27% від продажної ціни).

Експертна оцінка результатів реформи

1. В країні існують дуже жорсткі екологічні стандарти та правила ведення господарства, які значно обмежують діяльність фермерів та можливість придбання землі. Так, в Данії встановлено майже повне обмеження власності на землю сільськогосподарського призначення для юридичних осіб (дозволяється лише з дозволу Земельної комісії в окремих випадках). Надмірне регулювання та існування низки жорстких правил для власників землі призвели до негативних наслідків у секторі.
2. Стан датського сільського господарства сьогодні є унікальним випадком в Європі. При надзвичайно високій продуктивності в секторі спостерігається дуже високий рівень боргів фермерів. З 2000 року по 2010 рік заборгованість фермерів зросла більш ніж в два рази з \$25 млрд. до \$45 млрд. Зниження цін на землю в поєднанні зі зменшенням рефінансування призвели до зупинки модернізації ферм.



ІРЛАНДІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$39,300 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ

Ірландія — аграрно-індустріальна країна, що прогресивно розвивається. Природні умови та географічне положення є досить сприятливими для сільськогосподарського виробництва. На сільськогосподарське виробництво припадає 1.6% ВВП та 6.1% зайнятого населення. Хоча у сільській місцевості проживає 37% населення. Землі сільськогосподарського призначення складають 65% земельного фонду країни. Лише 16.2% земель відведено під рілля (чверть сільськогосподарських земель), тоді як під луки і пасовища – 53%.

91%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

1.6%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

6.1%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Перерозподіл сільськогосподарських земель від великих поміщиків до простих селян.
- Зростання доходів та рівня життя сільського населення.
- Зростання обсягів та продуктивності сільськогосподарського виробництва.

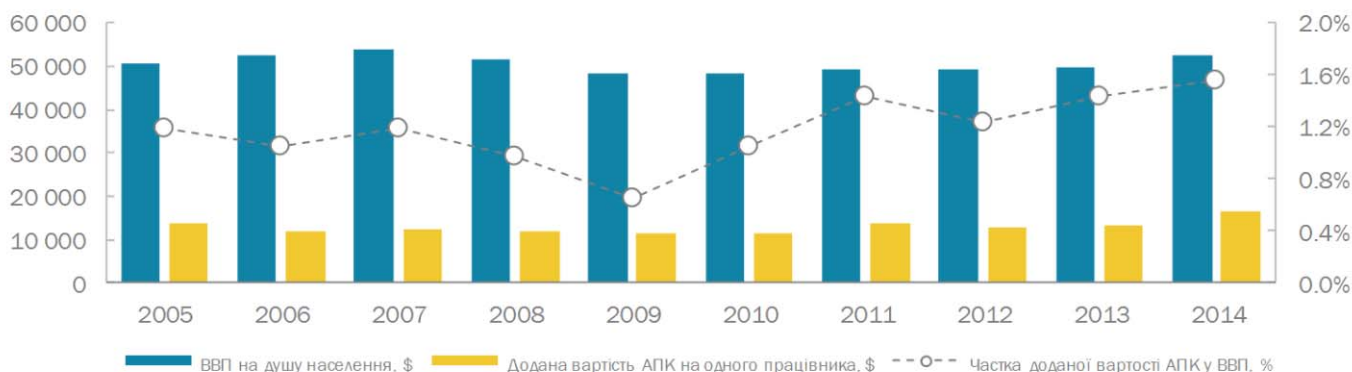
Передумови реформи

- Зростання чисельності населення, в основному через приплив мігрантів.
- Залежність рівня життя та доходів селян від розвитку сільського господарства.

Еволюція ринку землі

- 1869-1934 роки – прийняття ряду законів, які дозволили селянам викупити землі.
- 1965 рік – Закон «Про землю», за яким вносилися зміни щодо розширення земельних ділянок для викупу.
- 2009 рік – Закон «Про земельне право та реформу передачі прав власності», яким було реформовано і модернізовано земельне право та передачу прав власності.
- 2012 рік – Закон «Про перегляд титулів», яким скасовувалися всі титули, надані до 1922 року, крім зазначених в законі.

Рис. 21. Характеристика ключових показників агросектору в Ірландії



1-8%

реєстраційний збір при купівлі землі

Фізичні та юридичні особи ЄС можуть вільно купувати землі, проте іноземні фізичні та юридичні особи не з ЄС повинні отримати дозвіл Земельної комісії.

20%

частка с/г земель в оренді

Механізм реалізації реформ

1. Ключовим фактором успіху земельної реформи Ірландії було використання спеціально розроблених державних цінних паперів – земельних облігацій. Саме завдяки цим облігаціям, які випускалися державою, селяни мали змогу викупити землі у поміщиків. За результатами реформи 433,395 фермерських господарств отримали у власність 15 млн. акрів землі (вартість придбання цих земель була приблизно 127 млн. фунтів).
2. Також, держава зобов'язувала селян купувати землі, а поміщиків продавати. Процес перерозподілу земель відбувався за сприянням та контролем держави. Земельна комісія виступала посередником в угодах між селянами та поміщиками. Вона надавала позики селянам та оплачувала вартість землі поміщикам грошима або облігаціями. Селяни ж поступово виплачували позику регулярними платежами до Земельної комісії. Держава надавала селянам довгострокові кредити на пільгових умовах. Строки погашення позик могли становити до 66 років, тобто більше, ніж очікуваний термін життя фермера. Таким чином позика переносилася на майбутнє покоління.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Фізичні та юридичні особи ЄС можуть вільно купувати землі. Для іноземців фізичних та юридичних осіб не з ЄС необхідно отримати дозвіл Земельної комісії.

Регуляція цін та площі

- Жодних обмежень щодо максимальної чи мінімальної площі землі у власності однієї особою законодавством не передбачено.

Податки

- Реєстраційний збір – 1-8% від ціни угоди. Молоді фермери звільняються від сплати реєстраційного збору.
- Державне мито для оренди землі – 1% від річної ціни оренди.
- Існує система податкових знижок для фермерів на капітальні витрати для здійснення сільськогосподарської діяльності та покращення екологічних стандартів виробництва.

Інші обмеження

- Пільги при оподаткуванні подарунку або спадщини на землю – зниження ринкової вартості сільськогосподарського майна на 90% за умови виконання ряду вимог (80% всього майна фермера є сільськогосподарськими активами, фермер зобов'язується вести сільськогосподарську діяльність на придбаній або орендованій землі наступні 6 років, наявності сертифікату сільськогосподарського виробництва та не менше 50% часу займатися сільськогосподарською діяльністю).

Експертна оцінка результатів реформи

1. В Ірландії ринок землі є одним з найліберальніших в ЄС. Внаслідок чого сільськогосподарське виробництво є досить ефективним та продуктивним. Середня вартість сільськогосподарських земель в Ірландії є значно вищою, ніж в інших країнах ЄС. У 2014 році ціна с/г землі становила \$39,300.
2. В Ірландії за рік в середньому укладається угод на 3% вартості всієї с/г землі. В 1993 році було зареєстровано 467 угод купівлі-продажу землі площею 4,731 га. У 2003 році було зареєстровано 44 угоди на землю площею 520 га. Державна фінансова підтримка відіграла ключову роль у процесі перерозподілу земель в Ірландії.
3. Приблизно 20% земель знаходяться в оренді (так як, в країні не вимагається реєстрація оренди земельних ділянок точної статистики нема). Більшість контрактів короткострокової оренди укладаються усно (такі договори називаються конакр), а довгострокових у письмовій формі.
4. Система конакр є унікальною, адже земля надається в оренду на сезонній основі (11 місяців або 364 дні). Завдяки цьому фермер може мати декілька земельних ділянок, але зазвичай в межах 5 миль від основної садиби.



ІСПАНІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$16,100 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ

Іспанія — розвинена індустріально-аграрна країна. Сільське господарство — традиційно розвинута галузь економіки Іспанії, яка є до 1950-х років було головним джерелом доходів Іспанії. На сільськогосподарське виробництво припадає 2.5% ВВП країни. 4.2% зайнятого населення працює в сільському господарстві.

70%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

2.5%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

4.2%

**ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Проведення консолідації земель, яка сприятиме підвищенню сільськогосподарського виробництва.
- Заохочення населення до ведення фермерського господарства.

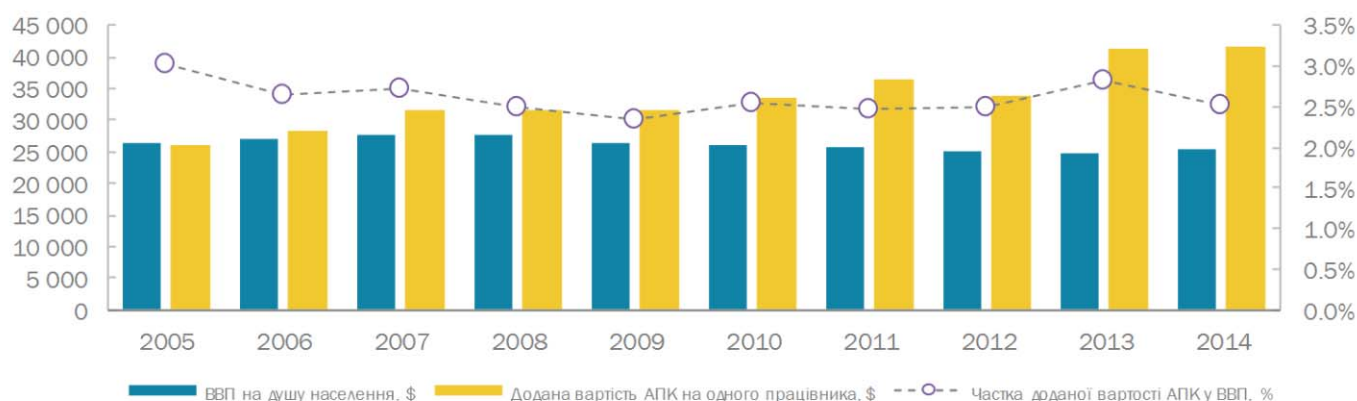
Передумови реформи

- Зменшення зайнятості у сільському господарстві та непопулярність фермерської справи.
- Низька продуктивність сільськогосподарського виробництва.
- Низька ефективність використання земель сільськогосподарського призначення.

Еволюція ринку землі

- 1995 рік — внесення змін до Закону «Про модернізацію агрохолдингів», введено поняття «пріоритетна ферма».
- 1999 рік — Закон «Про кооперативи», яким встановлювалися основні засади регулювання земельних відносин для сільськогосподарських кооперативів.
- 2011 рік — Закон № 5/2011 «Про національну економіку», яким, зокрема, було вдосконалено юридичні засади регулювання земельних відносин в країні.

Рис. 22. Характеристика ключових показників агросектору в Іспанії



24 гасередній розмір с/г
ділянки в ІспаніїМінімальні та максимальні
площа та ціна землі с/г
призначення, яку можна
купити та продати, держа-
вою не регулюються.**6-7%**податок на купівлю
с/г землі

Механізм реалізації реформ

1. В кінці XX сторіччя, маючи за намір підвищити ефективність використання сільськогосподарських земель і зменшити кількість фермерів, що покидали сільськогосподарську діяльність, іспанський уряд запровадив декілька важливих кроків, намагаючись консолідувати сільськогосподарські землі і збираючи до купи маленькі фермерські ділянки.
2. За допомогою закону № 19/1995, що вніс значні поправки до закону 118/1973, були виправлені значні дисбаланси і структурні недоліки в законодавстві, що впливали конкурентоспроможність іспанських ферм одночасно на домашньому і закордонному ринках. Цей закон ввів поняття «пріоритетна ферма», за допомогою якого визначались ті господарства, що мали право на довгострокову оренду землі, а також отримували щорічну допомогу від уряду протягом 8 років і звільнення від податку при передачі лісових ділянок. Також було введено заходи по стимулюванню земельних ринків, надав більш легкий доступ до власності і лізингу через податкові стимули на користь власників «пріоритетних ферм», та молодих фермерів в цілому.
3. Також варто відмітити змінений підхід до страхування ферм. Наразі уряд щорічно встановлює річний план сільськогосподарського страхування. План, зокрема, містить гарантії від уряду не віддавати надзвичайну допомогу фермерам, які постраждали від пошкоджень на виробництві, що були викликані ризиками, що можуть бути застраховані.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- В Іспанії іноземці мають право купувати і продавати сільськогосподарську землю.

Регуляція цін та площі

- Мінімальна та максимальна площа землі сільськогосподарського призначення, яку можна купити та продати, державою не регулюються.
- Мінімальна та максимальна ціна землі сільськогосподарського призначення, яку можна купити та продати, державою не регулюються.

Податки

- Земельний податок — 0.3% від вартості землі (але в деяких регіонах може встановлюватися вища ставка).
- Податок на передачу прав власності на землю — 6-7% від ціни угоди (в залежності від регіону).
- Реєстраційний внесок — стягується в залежності від ціни угоди (звичайно \$200-600).
- Нотаріальна плата — стягується в залежності від ціни угоди (звичайно \$300-800).

Експертна оцінка результатів реформи

1. В кінці XX сторіччя з метою підвищення продуктивності в сільськогосподарському секторі, популяризації фермерської справи та збільшення зайнятості в сільському господарстві іспанський уряд прийняв декілька важливих кроків для сприяння процесу консолідації земель.
2. У 1995 році було внесено зміни до Закону «Про модернізацію агрохолдингів», згідно яких було виправлено суттєві дисбаланси і структурні недоліки в законодавстві, що впливали на конкурентоспроможність іспанських ферм на внутрішньому та зовнішньому ринках. Цим законом було введено поняття «пріоритетна ферма», за допомогою якого визначались ті господарства, що мали право на довгострокову оренду землі, а також отримували щорічну допомогу від уряду протягом 8 років і звільнення від податку при передачі прав власності на лісові ділянки.
3. В Іспанії уряд кожного року встановлює річний план сільськогосподарського страхування. Згідно цього плану фермерам для страхування від надзвичайних випадків на виробництві надається фінансова допомога. Участь у даній страховій системі є добровільною, середня субсидія становить 50% від загальної страхової премії. Політика надання субсидії є особливо сприятливою для деяких груп: професійних фермерів, пріоритетних холдингів, молодих фермерів і жінок-фермерів.



ІТАЛІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$25,700 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ

Італія — високорозвинена індустріально-аграрна країна з високопродуктивним аграрним сектором. Зайнятість населення в сільському господарстві складає 3.5%, його виробництво створює 2.2% ВВП країни. Територія країни переважно є гірською. Для потреб сільського господарства використовується 46.3% земель, з яких половину (або 23.2% загального земельного фонду) складають рілля. Майже третина населення країни (31.2%) проживає у сільській місцевості.

100%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

2.2%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

3.5%

**ЗАЙНЯТІСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Здійснення справедливого та прозорого розподілу земель поміщиків між селянами, що сприятиме зростанню продуктивності та конкурентоспроможності сільськогосподарського сектору.

Передумови реформи

- Занепад сільськогосподарських земель, що належали італійським великим поміщикам.
- Низька ефективність сільськогосподарського сектору.

Еволюція ринку землі

- 1944 роки — перша спроба земельної реформи в звільненій від фашизму Італії, що була розроблена міністром АПК.
- 1950 рік — початок масштабної земельної реформи в післявоєнній Італії.
- 2001 рік — нова хвиля земельної реформи в Італії: прийняття законів 228/2001, 99/2004, 266/2005 та інших, що сприяли більш чіткому встановленню правових відносин.

Рис. 23. Характеристика ключових показників агросектору в Італії



Джерело: World Bank, EasyBusiness

8 га

середня площа с/г ферми в Італії

Земельна реформа середини ХХ сторіччя в Італії експертами вважається відносно успішною, але «вона була проведена занадто пізно і занадто м'яко»

65%

частка с/г землі, на якій власники працюють особисто

Механізм реалізації реформ

1. Земельна реформа в Італії 1950 року була важливим кроком заради модернізації італійського сільського господарства і зниження політичної влади поміщицького класу в південній і центральній Італії.
2. Тиск суспільства, направлений на проведення земельної реформи, виник одразу після смерті Беніто Муссоліні, коли селяни в Сицилії і інших частинах Італії зайняли покинуту великими лендлордами сільськогосподарську землю і почали працювати на ній.
3. На початку 21 століття в Італії почалася нова хвиля реформи ринку сільськогосподарських земель. У 2001 році було внесено зміни до Цивільного кодексу, а в 2004 році прийнято ряд законодавчих актів, спрямованих на сприяння розвитку фермерської справи та полегшення податкового навантаження на фермерів. Так професійним фермерам (котрі мають професійні знання та навички у цій справі, щонайменше 50% часу присвячують фермерській справі та отримують не менше 50% свого доходу від ведення сільськогосподарського виробництва) надавалися кредити на придбання землі на пільговій основі. Також з метою сприяння консолідації земель фермерам та сільськогосподарським компаніям надавалися податкові пільги при злитті господарств, придбанні та оренді прилеглих ділянок.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- В Італії немає обмежень на іноземну власність на землю.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Фізичні та юридичні особи мають право купувати с/г землю.

Регуляція цін та площі

- Максимальна і мінімальна площа землі, що може продаватись та купуватись на ринку, державою не регулюються.
- Максимальна і мінімальна ціна на землю, що може продаватись та купуватись на ринку, державою не регулюються.

Податки

- Реєстраційний внесок — 10% від ціни угоди.
- Податок на зміну прав власності на землю — 1% від ціни угоди.
- Кадастровий податок — 1% від вартості землі (для землі, яка раніше не була зареєстрована \$200).

Експертна оцінка результатів реформи

1. Земельна реформа в Італії знищила клас поміщиків та докорінно змінила систему земельних відносин. Сьогодні ринок землі в Італії є стабільним та активним. Договори купівлі-продажу укладаються приблизно на 1-2% від площі с/г земель. С/г виробництво в країні є розвиненим та високопродуктивним.
2. Ринок є відкритим для іноземців та майже повністю лібералізованим. Незважаючи на високі податки на реєстрацію прав власності, які є найбільшими у ЄС, ринок землі є динамічним та привабливим для інвестицій.



НІДЕРЛАНДИ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$63,700 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ

Нідерланди — високорозвинена індустріальна країна з інтенсивним високопродуктивним сільським господарством. На долю сільського господарства припадає 1.8% ВВП та 2.0% зайнятого населення. Загальна площа сільськогосподарських угідь складає 1.8 млн. га, що становить 54.9% земельного фонду країни. Лише десята частина населення (10.1%) проживає у сільській місцевості.

89%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

1.8%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

2.0%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Комплексний розвиток сільської території, модернізація, збереження та управління природного середовища.

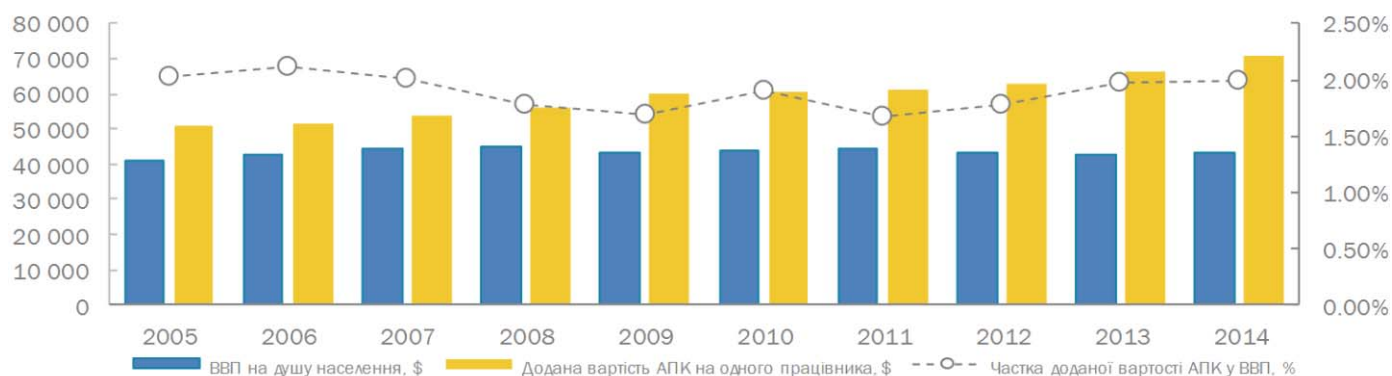
Передумови реформи

- Вікова історія розвитку високопродуктивного сільського господарства.
- Перехід до нової економічної та політичної системи.
- Недостатній захист прав власності на землю.

Еволюція ринку землі

- 1832 рік – введення кадастрової системи в Нідерландах.
- 1950–1980 роки – проведення великих програм по консолідації та перерозподілу с/г угідь.
- 1989 рік – Закон «Про кадастр», яким було передбачено процедуру та правила реєстрації власності.
- 1994 рік – створення автономного органу при Міністерстві інфраструктури та навколишнього середовища Нідерландів.

Рис. 24. Характеристика ключових показників агросектору в Нідерландах



Джерело: World Bank, EasyBusiness

6 роківмінімальний строк
оренди

В Нідерландах немає обмежень на купівлю-продаж земельних ділянок ні для резидентів, ні для іноземців.

6%ставка податку на
операції з землею

Механізм реалізації реформ

1. Після Другої світової війни в Нідерландах держава почала сильно втручатися в економіку та, зокрема, розвиток ринку с/г землі. У 1950 році було засновано Фонд управління земельними ресурсами, який контролював розвиток сільських районів з метою підвищення продуктивності в агросекторі. З 1953 по 1963 роки всі угоди купівля-продажу с/г земель проходили перевірку Фонду (ціни та цільове використання землі). Після дерегуляції ринку та закриття Фонду ціни на с/г землю в країні почали стрімко зростати.
2. Також державна політика була зорієнтована на надання фінансової підтримки збитковим господарствам. У 1950 році було створено Фонд сільськогосподарського кредитування, який сприяв наданню кредитів фермерам для розвитку господарства (надання фінансової підтримки та податкові пільги).

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Жодних обмежень щодо права власності на землю для іноземних фізичних та юридичних осіб не встановлено.

Регуляція цін та площі

- Жодних обмежень щодо площі земельних ділянок у власності не встановлено.
- Відсутня регуляція цін. Ціни повністю встановлюються ринком.

Податки

- Податок на придбання — 6% від ціни угоди (сплачується покупцем). Але покупець може бути звільнений від сплати податку у разі взяття зобов'язання на використання ділянки лише для сільськогосподарських цілей строком на 10 років мінімум.
- Додатково сплачується нотаріальна плата.

Інші обмеження

- Мінімальна та максимальна ціна оренди землі встановлюється регіональними органами влади. Дозволяється лише незначне коливання у орендній платі кожного року.
- Спосіб використання земельної ділянки контролюється екологічними законами та квотами на виробництво.
- Мінімальний строк оренди земельної ділянки — 6 років, а фермерського господарства — 12 років.
- Орендар має переважне право на купівлю земельної ділянки у разі її виставлення на продаж.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Ринок землі в Нідерландах є успішним прикладом відкритості та лібералізації. Така політика розвитку ринку призвела до високих результатів продуктивності та ефективного використання ресурсів у сільськогосподарському виробництві. Сьогодні в Нідерландах використовуються найновітніші та найефективніші виробничі системи та технології, що забезпечують в п'ять разів вищу продуктивність за середньоєвропейську.
2. Ціна с/г землі в Нідерландах є однією з найвищих в ЄС та світі (у 2012 році \$63,700), що є наслідком одного з найбільш лібералізованих механізмів регулювання ринку.
3. На ринку поширеними стають операції з продажу-оренди, при яких фінансова установа купує земельну ділянку у її власника та здає її йому ж в оренду. У кінці строку дії контракту колишній власник має право викупити назад землю. Це дає можливість фермерам залучити додаткові фінансові кошти для ведення сільського господарства при низькому рівні заборгованості на перших роках дії контракту.
4. В останні роки заходи по захисту прав орендарів спонукають землевласників більше не здавати земельні ділянки в оренду, що призвело до зменшення частки орендованих земель (з 50% у 2000 році до 30% у 2014 році) у структурі ринку. Спостерігається скорочення робітників сфери сільського господарства завдяки інтенсифікації виробництва та росту продуктивності праці.



НІМЕЧЧИНА

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$32,300 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ

Німеччина - високорозвинена постіндустріальна країна, яка займає провідне місце в Європі у виробництві с/г продукції. На сільське господарство припадає всього 0.7% ВВП. Сільськогосподарське виробництво відрізняється високим ступенем концентрації й індустріалізації. В агропромисловому комплексі країни зайнято близько 20% населення, тоді як безпосередньо в сільському господарстві лише 1.3%. Землі аграрного призначення складають близько половини земельного фонду країни (47.9%), більшість з яких використовується під рілля - 34.1% загального земельного фонду.

49%*

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

0.7%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

1.3%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Розвиток національної економіки та підвищення сільськогосподарського виробництва.
- Покращення умов праці в сільському господарстві, удосконалення загального планування землекористування.

Передумови реформи

- Падіння економіки та післявоєнна криза в країні внаслідок розподілу на дві частини.
- Окупація Східної Німеччини Радянським Союзом та конфіскація земель без компенсації.
- Висока інтенсивність використання землі.

Еволюція ринку землі

- 1989-1990 роки – падіння Берлінської стіни та об'єднання Західної та Східної Німеччини.
- 1990-1994 роки – Закони «Про невирішені питання власності» та «Про компенсацію та відшкодування», якими було впроваджено програму викупу землі за зниженою ціною.
- 2007 рік – Закон «Про оцінку сільськогосподарських земель».
- 2013 рік – Закон «Про подальший розвиток структури ринку в галузі сільського господарства».

Рис. 25. Характеристика ключових показників агросектору в Німеччині



Джерело: World Bank, EasyBusiness

*Наведено значення частки землі в приватній власності для Східної Німеччини

2 га**мінімальна площа
землі в Баварії**

Ринок землі в Німеччині є ліберальним та відкритим, що сприяє ефективним структурним зрушенням у бік зменшення частки збиткових підприємств.

3.5%**податок на
придбання землі****Механізм реалізації реформ**

1. До 1989 року в Німеччині домінуючу роль у сільському господарстві відігравали корпоративні господарства (4,500 колгоспів займали 82% усіх сільськогосподарських земель та 75% вирощування худоби).
2. Приватизація землі Східної Німеччини була здійснена у три етапи. На першому земля не продавали, а лише здавали в оренду терміном до 12 років. На другому етапі була реалізована програма придбання землі, за якою державні землі продавали зі знижкою для громадян, які втратили свою землю у 1945 році та громадян, які займалися с/г виробництвом (1.2 млн. га земель було продано за зниженими цінами). На третьому етапі землі, які лишилися у державному фонді, продаються за ринковою ціною на конкурсній основі.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Жодних обмежень щодо іноземних фізичних чи юридичних осіб не встановлено.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Жодних обмежень для фізичних та юридичних осіб не встановлено.

Регуляція цін та площі

- Жодних обмежень щодо максимальної площі землі не встановлено.
- Розмір мінімальної площі може бути встановлений федеральним районом окремо. Наприклад, в Баварії мінімальна площа 2 га.
- Ціни встановлюються ринком. Крім деяких випадків у Східній Німеччині, де існують спеціальні ціни для колишніх власників земель, які їх втратили при колективізації в 1950-60-х рр. — 65% вартості поточної ринкової ціни землі.

Інші обмеження

- Для деяких категорій земель можуть бути обмеження чи вимоги щодо ландшафтів та охорони навколишнього середовища.
- Колишні землевласники можуть купити землі в залежності від якості ґрунту за нижчою ціною, але власник потім зобов'язується використовувати цю землю в сільському господарстві як мінімум 20 наступних років.

Податки

- Податок на придбання землі — 3.5% вартості угоди, який сплачується покупцем).
- Податок на придбання землі не сплачується, якщо ціна угоди менше \$2,800.
- Для сільськогосподарських земель існує знижена ставка муніципального податку: до 1.2% для сільськогосподарських земель і 2.4% для інших земель.
- У Східній Німеччині існують спеціальні ціни для колишніх власників земель, які їх втратили при колективізації в 1950-60-х рр. — 65% вартості поточної ринкової ціни землі.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Ринок землі в Німеччині є ліберальним та відкритим. Така політика разом з державною підтримкою аргументує ефективним структурним зрушенням у бік зменшення частки неефективних та збиткових підприємств. Після проведення реформи фінансовий стан фермерських господарств покращився, проблему старих боргів вирішено.
2. Після 20 років реформи в структурі власності на землю в Німеччині переважають середні сімейні ферми і великі корпоративні ферми.
3. Сьогодні спостерігається тенденція консолідації земель серед фермерів, вони намагаються збільшити свою частку власності на землю. Отже, попит на сільськогосподарські землі збільшується.
4. Сьогодні ринок землі у Східній Німеччині є більш активним, ніж в Західній. Так, у Східній Німеччині в середньому укладається угод на 1.5% вартості ринку, а у Західній на 0.4%. При чому середній розмір земель, які купуються та продаються, у Східній Німеччині значно більший.



ПОРТУГАЛІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$7,400* / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ

Португалія — індустріально-аграрна країна. Сільське господарство дає 2.3% ВВП, і на його частку припадає 5.5% зайнятого населення. Значна частина території країни є гірською, землі с/г призначення складають 39.8% земельного фонду. Менше третини сільськогосподарських угідь використовується під рілля. У сільській місцевості проживає 37.1% населення країни.

93%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

2.3%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

5.5%

**ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Збільшити ефективність використання земель на півночі країни методом їх об'єднання.
- Справедливо розподілити націоналізовані в 1970-х роках колективні ферми на півдні країни.

Передумови реформи

- С/г землі на півночі країни були дуже фрагментовані, що призвело до низької ефективності їх використання.
- Низька конкурентоспроможність фермерських господарств на Півдні країни та низька продуктивність в агросекторі.

Еволюція ринку землі

- 1974 рік — внаслідок «Революції гвоздик» близько 900,000 га сільськогосподарської землі були реквізовані у власників і передані колективним господарствам.
- 1975-1976 роки – реорганізація колективних господарств та повернення землі законним власникам.
- 1998 рік – прийняття ряду указів про надання фермерам пільгових кредитів на придбання землі та програма фінансової допомоги орендарям для викупу земельних ділянок.

Рис. 26. Характеристика ключових показників агросектору в Португалії



0.8%

щорічний податок на с/г землю

Із часом, португальське сільське господарство прискотувалося до відкритого ринку і членства в ЄС. Зараз фермери набагато краще організовані і сильніші, можуть самі виконувати деякі функції, які раніше виконувалися державою.

5%

податок на купівлю с/г землі

Механізм реалізації реформ

1. У 1970-х роках в Португалії була проведена реорганізація колективних сільськогосподарських господарств, які характеризувалися неефективністю та низькою продуктивністю. Землі було повернуто колишнім власникам. В результаті з'явилася велика кількість малих фермерських господарств в сільському господарстві. Фрагментація земель негативно впливала на продуктивність сільськогосподарського виробництва. А після вступу до ЄС у 1986 році сільське господарство Португалії зіштовхнулося з проблемою конкуренції з боку зовнішніх ринків та необхідності гармонізації політики та досягнення стандартів рівня країн ЄС у сільському господарстві.
2. Також Португалія розробила різні заходи задля полегшення доступу до кредитів для фермерів (як власників землі, так і орендарів). Декрет 298/1998 від 28.09.1998 регулює короткострокові кредити для сільського господарства, лісівництва та тваринництва.
3. Програма фінансування для фермерів-орендарів передбачає можливість придбання земель сільськогосподарського призначення, що раніше були в їх експлуатації; повернення земель прямим спадкоємцям; фінансування консолідації земель. Пріоритет віддавався молодим фермерам.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Не встановлено обмежень щодо права власності на землю сільськогосподарського призначення.

Регуляція цін та площі

- Держава не регулює ціну та площу сільськогосподарської землі, що продається та купується.

Податки

- Земельний податок — 0.8% від вартості землі.
- Податок на придбання землі — 5% від ціни угоди.

Інші обмеження

- Переважні права на купівлю/продаж сільськогосподарської землі існують в трьох різних ситуаціях:
 - відповідно до Цивільного кодексу, кожен власник сусідньої ділянки (якщо він / вона має площу, яка є меншою за мінімальну прибуткову площу, визначену законом) має право вимагати переважне право на ділянку землі, коли вона повинна бути продана;
 - також відповідно до Цивільного кодексу, співвласники мають переважне право на придбання частини ділянки землі;
 - фермер, який орендує ділянку землі протягом 3-х років, має переважне право на придбання цієї землі.
- Власники сусідньої ділянки (площею меншою за мінімальну прибуткову площу, визначену законом), співвласник та орендар (який орендує землю протягом 3-х років) мають переважне право на придбання землі.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Ключову роль у процесі формування та розвитку ринку сільськогосподарських земель в Португалії відіграв вступ країни до ЄС. Країна пройшла період адаптації ринку до правил та стандартів ЄС. Сьогодні ринок землі в Португалії є відкритим та лібералізованим. Державна політика націлена на підтримку орендарів та надання їм фінансової допомоги для викупу земельних ділянок. Це сприяє процесу консолідації земель та зростанню продуктивності в секторі, адже с/г виробництво в Португалії сьогодні все ще відзначається нижчою продуктивністю порівняно з іншими країнами ЄС.



ФІНЛЯНДІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$11,000 / ГА

ТИП РИНКУ

**ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ**

Фінляндія — високорозвинена індустріально-аграрна країна. Сільське господарство до Другої світової війни було головним заняттям населення, однак в післявоєнний період економіка країни стала набагато різноманітнішою. У результаті промисловість обігнала в своєму розвитку сільське господарство і зайняла провідне місце в економіці Фінляндії. Частка сільського господарства в ВВП знижувалася і сьогодні становить 2.8%. У секторі зайнято 3.9% активної робочої сили країни. У сільській місцевості проживає 15.9% населення.

98%**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ****2.8%****ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП****3.9%****ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Підвищення рентабельності сільськогосподарського виробництва та ліквідності фермерських господарств.
- Просування екологічних принципів виробництва та захисту навколишнього середовища.
- Збільшення внутрішнього споживання та експорту продуктів харчування.

Передумови реформи

- Історично аграрна спрямованість економіки країни та орієнтація сільськогосподарського виробництва на малих фермерських господарствах.
- Обмеженість земельних ресурсів, придатної для сільського господарства.
- Швидкі темпи зростання населення країни.

Еволюція ринку землі

- 1990 рік – ратифікація Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.
- 2000 рік – Закон «Про землекористування та будівництво».
- 2006 рік – Закон «Про підтримку розвитку села».

Рис. 27. Характеристика ключових показників агросектору в Фінляндії



10 роківмаксимальний
термін оренди

Фізичним та юридичним
особам іноземцям не
заборонено купувати чи
орендувати землю, окрім
Аландського регіону.

4%податок на
придбання землі

Механізм реалізації реформ

1. Земельна реформа в Фінляндії була проведена після фінської громадянської війни 1918 року, коли Фінляндія стала незалежною. Основною засадою проведення реформи була передача землі орендарям і заборона придбання землі для підприємств лісового господарства.
2. Після Другої світової війни, коли Карелія відійшла до Росії, карели були евакуйовані з території і їм надавалися земельні ділянки в інших фінських районах з державних і приватних холдингів. Також, земельні ділянки надавалися ветеранам війни та їхнім вдовам.
3. В результаті реформи після Другої світової війни було створено 30,000 нових фермерських господарств, 33,000 дрібних господарств отримали додаткові земельні наділи, 67,000 сімей отримали земельні ділянки для ведення господарства, або ферми з орною землею.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Фізичним та юридичним особам іноземцям не заборонено купувати чи орендувати землю, окрім Аландського регіону.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Юридичним та фізичним особам, які не є громадянами Аландського регіону забороняються купувати або орендувати землю в Аландському регіоні без дозволу місцевої адміністрації.
- Для придбання ділянки, розташованої далі, ніж за 20 км. від місця проживання необхідний спеціальний дозвіл.

Регуляція цін та площі

- Жодних обмежень щодо максимальної або мінімальної площі землі не встановлено.

Інші обмеження

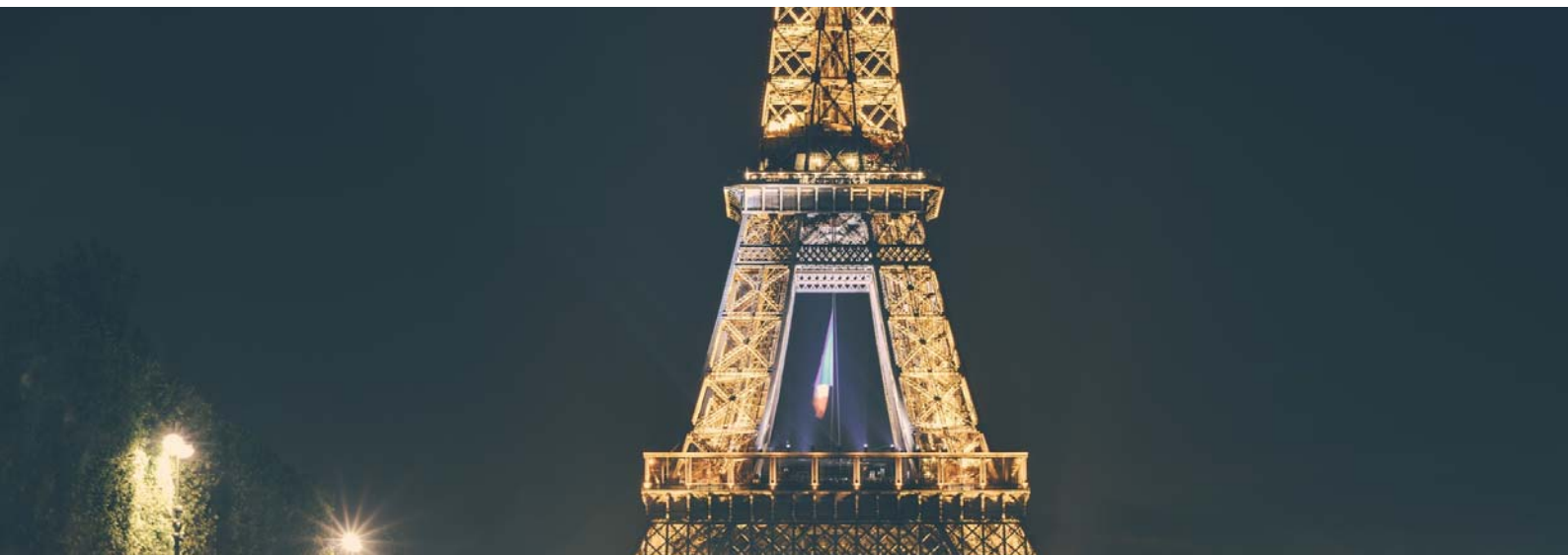
- Максимальний термін оренди, дозволений законом, — 10 років.

Податки

- Податок на придбання землі – 4% від ціни. Податок від продажу землі – 28%. При цьому, активні фермери (ті що управляють фермою, яку продають) звільняються від обов'язку платити податок на дохід від продажу с/г земель.
- Податок на володіння землями сільськогосподарського призначення відсутній.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Ринок землі в країні є досить ліберальним, а сільськогосподарське виробництво інноваційним та технологічним. Окрім обмеження в Аландському регіоні, в Фінляндії майже не встановлено ніяких специфічних обмежень.
2. Власники більших площ землі, як правило, є фермерами. Середній розмір земельної ділянки у приватній власності становить всього 5.5 га, але концентрація власності на землю є досить високою. Приблизно п'ята частина власників володіє більш ніж 60% всіх орних земель. Але більшість (54%) землевласників не отримують дохід від сільського господарства через високий рівень цін в країні. Близько 24% сільськогосподарських земель належить пасивним землевласникам, які не зайняті у сільськогосподарському виробництві.
3. Державні субсидії у сільське господарство становлять приблизно одну третю частину сукупних доходів фермерів, що значно більше, ніж в інших країнах ЄС.



ФРАНЦІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$7,450 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Франція — високорозвинена індустріально-аграрна країна, на сільськогосподарське виробництво якої припадає всього 1.7% ВВП та 2.8% зайнятого населення. На частку Франції припадає понад 21% сільськогосподарської продукції країн ЄС (у вартісному вираженні). За вартістю сільськогосподарського експорту вона поступається лише США. Площа сільськогосподарських угідь становить 52.6% земельного фонду країни, більша частина землі (63.6% сільськогосподарських земель або 33.4% загального земельного фонду) задіяно під рілля.

80%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

1.7%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

2.8%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Комплексний розвиток сільської території, збереження, управління і модернізація природного середовища.
- Покращення привабливості сільської місцевості шляхом економічного розвитку та зростання зайнятості.
- Підвищення продуктивності сільськогосподарського виробництва та стабілізація доходів фермерів.

Передумови реформи

- Залежність надходження експортної виручки від ситуації в сільському господарстві.
- Залежність забезпеченості населення продовольством та продуктами харчування від ситуації в агросекторі.

Еволюція ринку землі

- 1960 рік — Закон «Про сільськогосподарську орієнтацію», відповідно до якого створювалася державна агенція SAFER.
- 1995 рік — Закон «Про управління та розвиток території», основні положення управління та розвитку територій країни.
- 1999 рік — Закон «Про сільськогосподарську спрямованість», яким визначалася нова сільськогосподарська політика.
- 2005 рік — Національний план з розвитку сільських районів та Закон «Про розвиток сільських районів».
- 2010 рік — Закон «Про модернізацію сільського господарства і рибальства».

Рис. 28. Характеристика ключових показників агросектору в Франції



9 років

максимальний
термін оренди

Основним інститутом регулювання купівлі та продажу землі в країні є Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER).

Механізм реалізації реформ

1. Основним інститутом регулювання купівлі та продажу землі в країні є Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER). Державна агенція SAFER була створена у 1960 році відповідно до Закону "Про сільськогосподарську орієнтацію" для сприяння збільшення с/г виробництва і розвитку сільського господарства, забезпечення продовольчої безпеки за рахунок забезпечення стабільного виробництва за доступними цінами.
2. Основними цілями діяльності SAFER були надання допомоги фермерам, перерозподіл землі та розширення сімейних ферм з метою збільшення прибутків господарств та створення прозорого ринку землі.
3. Кожна угода з продажу сільськогосподарських земель ретельно розглядається та узгоджується SAFER. Лише угоди, які отримали дозвіл SAFER, вважаються законними.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Обмежень щодо права власності на землю іноземних фізичних осіб не встановлено.
- Для іноземних юридичних осіб головний офіс має бути зареєстрований у Франції.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Офіційно чітких обмежень та вимог нема. Але SAFER розглядає всі випадки окремо. У більшості випадків кандидат повинен бути жителем того регіону, де він купує землю.

Регуляція цін та площі

- Обмежень щодо максимальної або мінімальної площі землі законодавством не передбачено. Але існують неофіційні ліміти площі землі, які встановлюються SAFER. SAFER завжди стежить, щоб на ринку не виникало монополій та занадто великих компаній.
- Ціни на землю регулюються державною SAFER, яка має право приймати участь у переговорах між покупцем та продавцем та переважне право на покупку землі.

Інші обмеження

- Для придбання землі необхідно отримати дозвіл держави.
- Встановлено мінімальний термін оренди — від 9 років.
- Контракти оренди довше 12 років мають бути нотаріально засвідчені.
- Продовження угоди оренди землі також регулюється державою. Поновлення або укладання права оренди на землю також регулюється державою.

Податки

- Податок на покупку землі — 5.09% від ціни угоди (сплачує покупець).
- Для молодих фермерів застосовується знижена податкова ставка – 0.715%. Угоди, проведені через SAFER звільняються від сплати податку.
- Податок на спадщину від 5% до 60% вартості землі в залежності від типу спадкоємця і від вартості майна.
- При укладанні довгострокових контрактів оренди (понад 25 років) орендар звільняється від сплати місцевого податку у 0.6% від орендної плати на наступні 20 років.

Експертна оцінка результатів реформи

1. У Франції встановлено найдовший мінімальний термін оренди землі (9 років) та наявна найбільша частка орендованих земель на ринку (75%). Середній розмір угод продажу земельних протягом останніх років становить 3.3 га.
2. У Франції один з найбільш регульованих ринків землі в ЄС. Це значно ускладнює та затягує процес купівлі та продажу, що негативно позначається на привабливості та динаміці ринку. Хоча, на практиці абсолютна більшість угод купівлі-продажу землі (90% у середньому) отримує позитивне рішення SAFER, процес є досить складним, довготривалим та затратним. При тому, що лише 10% усіх угод отримують негативний висновок SAFER, на процес розгляду цих угод витрачаються значні державні кошти.

5-60%

податок на
спадщину землі



ШВЕЦІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$9,800 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Швеція — високорозвинена індустріальна країна з високотехнологічним та інноваційним сільським господарством, яке займає всього 1.4 % ВВП і 1.7 % внутрішнього ринку праці та з надлишком забезпечує потребу країни в основних видах сільськогосподарської продукції. 14.3% населення проживає у сільській місцевості. Приватні фірми виробляють близько 90 % продукції, причому 50 % продукції та експорту припадає на інженерний сектор. 7.5% земельного фонду країни має сільськогосподарське призначення, 85.2% з яких (або 6.4% загального земельного фонду) складають рілля.

91%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

1.4%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

1.7%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Покращення та раціоналізація діяльності малих фермерських господарств.
- Поліпшення земельного ландшафту, включаючи осушувальну меліорацію.
- Перепланування розвитку сільських громад.

Передумови реформи

- Підвищення цін на продовольчі продукти в країні.
- Політична переорієнтація в країні (в 90-тих соціал-демократична партія радикально змінила шведську модель економіки).
- Низька ефективність державної підтримки аграрного сектору.

Еволюція ринку землі

- 1965 рік — Закон «Про придбання земельних ділянок», головний принцип придбання землі—раціональне використання.
- 1994 рік — Закон «Про генеральний земельний банк Швеції», створено земельний банк.
- 1996 рік — Закон «Про державні муніципальні органи земельної оцінки», за яким функції землевпорядкування та проведення земельної оцінки надавалися муніципальним органам влади.

Рис. 29. Характеристика ключових показників агросектору в Швеції



40 %**частка с/г земель в
оренді**

Для придбання земельної ділянки в деяких регіонах необхідно отримати дозвіл муніципального державного органу влади.

Механізм реалізації реформ

1. В ході здійснення реформи було використано добровільні і примусові заходи, але в найбільш фрагментованих районах примусова консолідація земель застосовувалася частіше. Встановлювалися вимоги щодо мінімального розміру земельної ділянки, яка може бути власністю декількох осіб. Багато землевласників вирішили продати землю через песимістичні очікування щодо спільного ведення господарства.
2. Реалізація процесу консолідації земель покладалася на Раду з сільського господарства. Було створено Земельний фонд, який скупав землі у фермерів і продавав їх тим фермерам, які виявили бажання збільшити розміри своїх ферм, з метою створення більш конкурентоспроможних господарств. Фермерам, які подавали заявку до Земельного фонду, надавалися державні субсидії на придбання землі.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Спеціальних обмежень щодо іноземних фізичних чи юридичних осіб не встановлено.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Абсолютних обмежень та вимог для фізичних осіб немає. Хоча, для придбання земельної ділянки в деяких регіонах необхідно отримати дозвіл муніципального державного органу влади. Для отримання дозволу розглядається освіта та досвід роботи фермера, в деяких випадках вимагається, щоб фермер жив на землі, яку купує.
- Для придбання землі необхідно отримати дозвіл держави.

Регуляція цін та площі

- Не існує ніяких абсолютних обмежень щодо площі землі.
- Мінімальних та максимальних цін на землю не встановлено. Ціни регулюються ринком.

Податки

- Реєстраційний збір – 1.5-3% від ціни угоди.
- Гербовий збір – 1.5% від вартості землі.
- Орендар має першочергове право на придбання землі.

Інші обмеження

- Законом передбачено, що кожна придбана ділянка землі повинна використовуватися згідно планового цільового призначення та дизайну території. Тому розмір ділянки встановлюється з урахуванням кадастрової оцінки.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Швеція є прикладом лібералізованого ринку землі, на якому встановлено лише кілька обмежень, і то не жорстких. І саме завдяки такій політиці, відкритості та дерегуляції, сільськогосподарський сектор є досить ефективним. Попри незначну частину сільськогосподарських земель у земельному фонді та невелику частку сільського господарства у ВВП, сьогодні внутрішнє виробництво з надлишком забезпечує потребу країни в основних видах сільськогосподарської продукції завдяки високій продуктивності та механізації. Близько половини продукції експортується. Висока продуктивність стимулює фермерів інвестувати в свої землі.
2. В Швеції ринок землі є дуже динамічним, приблизно 40% сільськогосподарських земель знаходяться в оренді. Більшість земель, які продаються є власністю малих господарств. Так, у 2005 році 85% угод купівлі-продажу землі були на ділянки площею менше 10 га. В основному, ці маленькі площі купують більші сільськогосподарські холдинги. В країні спостерігаються структурні зміни на ринку землі, збільшується частка великих агрохолдингів. Скасування податків на спадщину та майно в 2004 та 2007 роках сприяло притоку інвестицій та операціям по купівлі землі. Сьогодні ринок землі в країні є досить привабливим для інвесторів.

1.5-3 %**реєстраційний збір
на придбання землі**



ШВЕЙЦАРІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$70,000* / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Швейцарія — високорозвинена індустріальна країна з інтенсивним високопродуктивним сільським господарством. Сільськогосподарське виробництво складає всього 0.8% ВВП, у ньому задіяно всього 3.2% зайнятого населення, при тому, що у сільській місцевості проживає 26.2% населення країни. Характерне переважання дрібних господарств. В цілому сільське господарство забезпечує потреби країни в продуктах харчування на 56-57%. Під потреби сільського господарства використовується 38.6% земельного фонду країни, четверту частину (26.5%) яких становлять рілля.

100%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ

0.8%

ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

3.2%

ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК

Мета реформи

- Розвиток системи управління землями.
- Підвищення продуктивності аграрного сектору.

Передумови реформи

- Довготривала традиція приватної власності на землю в країні.
- Орієнтація сільськогосподарського виробництва на ринкові умови.
- Несприятливі природно-кліматичні умови для сільськогосподарської діяльності.

Еволюція ринку землі

- 1907 рік — Цивільний кодекс, в якому зазначалося право наслідування власності.
- 1991 рік — Федеральний закон про землю в сільській районах, який регулює процес передачі та власності на с/г землі.
- 2001 рік — надання права купівлі нерухомого майна громадянам ЕС, які проживають на території країни, на правах громадян Швейцарії.

Рис. 30. Характеристика ключових показників агросектору в Швейцарії



5-15%**гранично можлива
різниця в цінах**

В Швейцарії існує ряд суворих обмежень щодо купівлі та продажу сільськогосподарських земель, спрямованих на захист сімейних форм фермерського господарства.

0.03-0.3%**податок на
володіння землею**

Механізм реалізації реформ

1. До 19 століття в Швейцарії мала місце значна фрагментація земель. У 1907 році було прийнято Цивільний кодекс, яким було передбачено частково примусову консолідацію. Дві третини землевласників, яким належала більше половини землі, приймали рішення щодо перерозподілу земельних ділянок. Також вони мали змогу подати апеляцію місцевого органу з консолідації (синдикату); потім до адміністрації району, або в арбітражний суд; а потім до центральних апеляційних комісій, чиє рішення було остаточним.
2. В кінці 1980-х і на початку 1990-х років с/г сектор часто звинувачували у перевиробництві та забрудненню навколишнього середовища та сільської місцевості. У Швейцарії вважали ідеальним дрібномасштабне екологічно відповідальне с/г виробництво. У 1993 році була розпочата аграрна реформа з введенням додаткових екологічних платежів.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземці мають право купити землю за умови наявності громадянства ЄС або ЄАВТ та дозволу на проживання в Швейцарії або дозволу на проживання категорії С.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Для придбання землі покупець повинен отримати дозвіл від місцевого органу влади.
- Покупець повинен управляти фермою самостійно.

Регуляція цін та площі

- Встановлюється максимальна площа земельної ділянки. Обмежень щодо мінімальної площі землі не передбачено.
- Ціна угоди не повинна перевищувати більше, ніж на 5-15% середню вартість подібних ділянок за останні 5 років.

Податки

- Податок на землю – 0.03-0.3% від ринкової вартості землі.
- Податок на передачу права власності – 0.5-3.5% від ціни угоди.
- Реєстраційна плата – 1.0-1.5% від ціни угоди.
- Нотаріальна плата – 0.02-1.0% від ціни угоди.

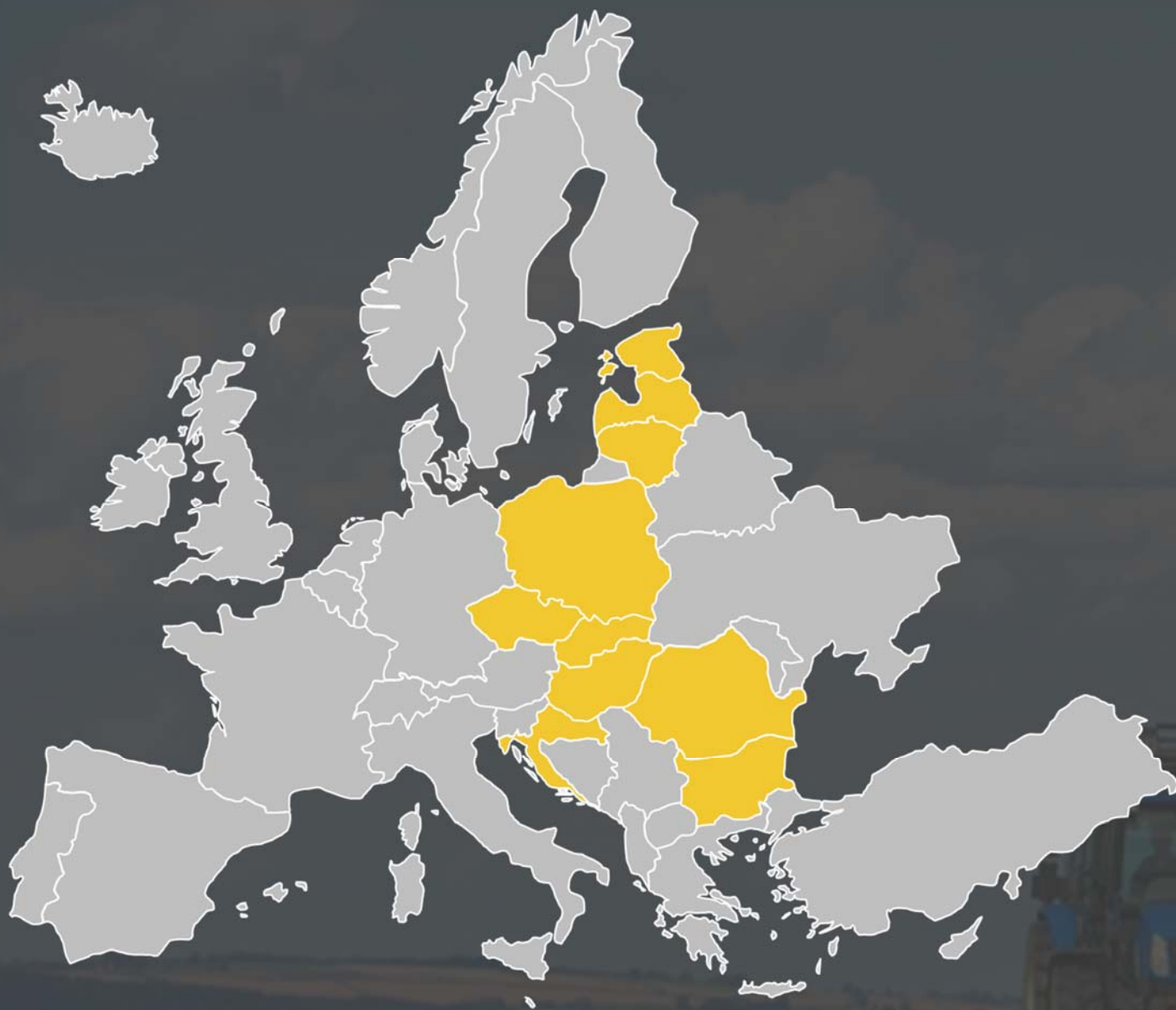
Інші обмеження

- Для продажу землі власник має отримати дозвіл від родичів, які мають першочергове право на купівлю цієї ділянки.
- Термін лізингу землі не може бути меншим 9 років, і може бути подовжений на 3-6 років за рішенням суду.
- Після продажу землі забороняється зміна цільового призначення використання ділянки. Тобто земля має бути і надалі задіяна у сільськогосподарському виробництві.
- Використання сільськогосподарських земель також регулюється законодавством щодо екологічних норм та захисту тварин.

Експертна оцінка результатів реформи

1. В країні існує ряд суворих обмежень щодо купівлі та продажу сільськогосподарських земель, спрямованих на захист сімейних форм фермерського господарства.
2. Законодавством передбачається право власності на землю для іноземців, на практиці його дуже важко отримати. Хоча, і самим швейцарцям доволі важко придбати земельну ділянку. В основному землі успадковуються та передаються в середині родини. Така політика в стимулює фермерів до довгострокової орієнтації виробництва. Адже факт того, що земельна ділянка буде належати нащадкам змушує фермерів обережно використовувати землю та підтримувати родючість ґрунтів.
3. Також, через адміністративний контроль над цінами неможливо проводити спекуляції з купівлею та продажем землі. Якщо держава вважає, що ціна не є адекватною, не буде надано дозвіл на операцію купівлі-продажу.

НОВІ КРАЇНИ-ЧЛЕНИ ЄС



РУМУНІЯ

37,5% CAGR

найшвидші темпи
зростання цін на с/г
землю

ЛАТВІЯ

3 РОКИ

найкоротший перехідний
період до відкриття ринку
для іноземців

ПОЛЬЩА

\$21,2 млрд.

найбільші витрати на
підтримку с/г сектору
серед усіх країн членів ЄС



ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГІОНУ

Нові країни-члени ЄС, або країни Центральної та Східної Європи приєдналися до Європейського Союзу у 2004, 2007 та 2013 роках. Це країни з **середнім рівнем економічного розвитку**, вони відносяться до країн, що розвиваються і значно відстають від старих країн-членів ЄС. ВВП на душу населення коливається в діапазоні \$10,000-\$20,200. Але за темпами зростання економіки країни даної групи значно випереджають старих країн-членів ЄС. У 2000-2014 роках середній темп зростання ВВП в цих країнах становив 3.4% щороку (в країнах Балтії – 4.1-4.4%, в Хорватії – 2%).

Після зняття залізної завіси у 1989 році всі ці країни пройшли **власний шлях трансформації від централізованої планової економіки до ринкової**. Процес реформування ринку с/г земель в нових країнах-членах ЄС почався **після отримання незалежності** (у Польщі та Угорщині у 1989 році, у Естонії, Латвії та Литві – в 1991 році, у Чехії та Словаччині – у 1993 році). Зазначимо, що у період реформи економіки країн даної групи значно залежали від с/г виробництва. Частка с/г сектору у ВВП в деяких країнах сягала до 25%, і в переважній більшості країн третина населення була зайнята у с/г виробництві.

В більшості з цих країн реформа ринку землі була спрямована на повернення землі колишнім власникам та перерозподіл земель, які перебували у власності колгоспів та радгоспів, серед селян. Після 25 років перехідного періоду деякі країни вже завершили земельну реформу, інші все ще знаходяться в процесі. Політика відновлення прав власності на землю та консолідація земель стала **важливим фактором формування політики с/г виробництва** після вступу країн до ЄС.



МЕХАНІЗМ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ

Після довгих років реформ та змін сьогодні на ринках майже відсутні абсолютні обмеження, які встановлювалися в перші роки реформ. Так, в жодній з країн даної групи немає цінової регуляції, обмеження щодо максимальної площі землі у власності присутнє лише в трьох країнах (Польщі, Угорщині та Румунії).

Рівень податкового навантаження при придбанні с/г землі в цих країнах є значно нижчим, ніж у старих країнах-членах ЄС. При цьому, в деяких країнах (Болгарія, Польща, Чехія) с/г землі взагалі звільняються від оподаткування, що робить сектор привабливим для заняття фермерською справою.

Хоча зараз абсолютна більшість нових країн-членів ЄС вже відкрила ринки для іноземців (в основному для резидентів ЄС), як правило, на певний період для іноземців там вводилися обмеження на володіння с/г землями. Ці обмеження діяли в середньому протягом 7 років після вступу країни до ЄС і були спрямовані на запобігання спекуляції с/г землями.

Деякі країни швидше пройшли перехідний період лібералізації ринку землі (Естонія, Литва, Румунія, Угорщина), в деяких країнах процес затягнувся і триває досі (Болгарія, Польща, Хорватія).

Також, після вступу країн до Європейського Союзу та відповідно лібералізації ринків в усіх країнах даної групи спостерігається активізація ринку. Наприклад, в Болгарії щорічний продаж на с/г земель до вступу в ЄС був менше 2.5% від загальної площі земель. А в період з 2006 до 2008 року цей показник зріс до 45%. У Чехії річний оборот придбаної с/г землі був менше 0.5% від загальної площі с/г земель у період 1993-2001 років, в період 2002-2004 років він зріс до 1.5%, а саме у 2005 році досяг 3.3%. У Румунії річний оборот ринку с/г земель перед вступом у ЄС був менше 1.5%; і в період 2005 -2009 років зріс більше, ніж в три рази.

Абсолютно в усіх нових країнах-членах ЄС після реформи ринку спостерігалось зростання цін на с/г землю. А в Румунії, яка є одним з найбільш лібералізованих та відкритих ринків серед країн даної групи, мало місце найбільше зростання цін в перехідний період. За період 2002-2012 роки CAGR ціни на с/г землю в Румунії становив 37.5%, а у 2005 році перед вступом країни до ЄС ціна на землю зросла майже в три рази порівняно з попереднім роком.



ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА

Ринки нових країн-членів ЄС здебільшого є відкритими та лібералізованими. При тому, що частка с/г виробництва у ВВП та зайнятості постійно зменшується, продуктивність та рентабельність виробництва зростає.

Після проведення реформи та перерозподілу с/г земель серед колишніх власників та селян країни даної групи зіштовхнулися з проблемою фрагментації земель, яка негативно впливає на ефективність виробництва. І зараз в цих країнах починається консолідація земель з метою підвищення продуктивності в галузі.

Загалом, досвід нових країн-членів ЄС є дуже корисним та релевантним для України. Адже, в 1990-х роках вони опинилися в подібних з українськими умовами, але вибрали більш швидкий та радикальний метод розвитку ринку с/г землі, що, в свою чергу, і призвело до різниці в сьогоднішніх показниках соціально-економічного розвитку України та нових країн-членів ЄС. Зазначимо, що швидкість проведення реформи та лібералізації ринку с/г земель прямо пропорційна росту економіки та добробуту населення у нових країнах-членах ЄС.



БОЛГАРІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$4,650 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Болгарія — індустріально-аграрна країна, яка характеризується сприятливими умовами для розвитку та ведення сільськогосподарського господарства. Третина всієї території країни (32.1%) використовується під рілля, а у сільськогосподарському виробництві використовується 46% земельного фонду країни. Сільськогосподарське виробництво, у якому задіяно 6.9% активної робочої сили країни, забезпечує виробництво 5.3% ВВП.

98%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ

5.2%

ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

3.9%

ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК

Мета реформи

- Переорієнтація сільськогосподарського виробництва та економіки в цілому з соціалістичних на ринкові умови.
- Підвищення обсягів та продуктивності виробництва сільськогосподарського сектору.
- Покращення рівня життя та доходів сільського населення.

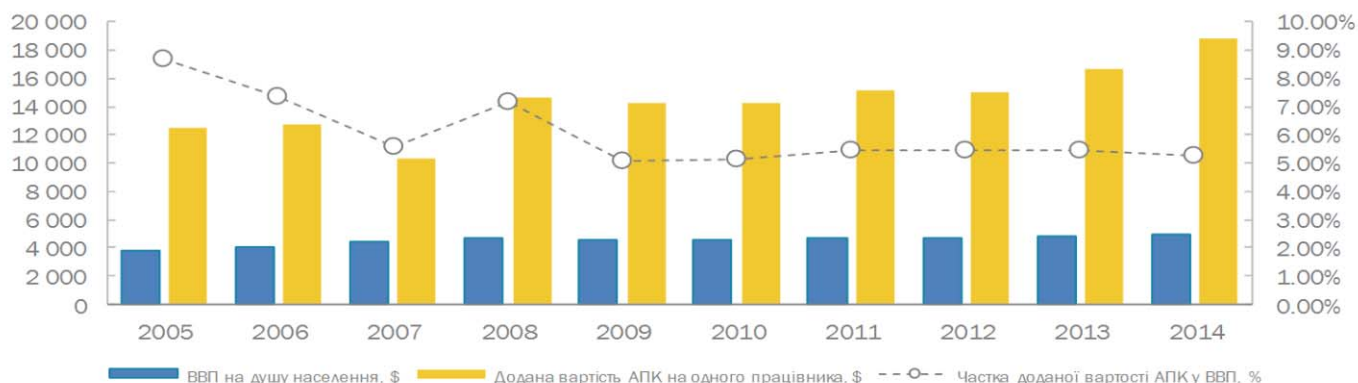
Передумови реформи

- Перехід від командно-адміністративної до ринкової економіки.
- Гармонізація ринків Болгарії з ринком ЄС.
- Поява значного попиту з боку іноземних інвесторів на с/г землю.

Еволюція ринку землі

- 1991 рік — початок реформ (The Law on Ownership and Use of Agrarian Land), розпочато процес деколективізації.
- 2007 рік — вступ до ЄС, початок гармонізації з стандартами ЄС.
- 2014 рік — часткове відкриття доступу для іноземців до купівлі землі.

Рис. 31. Характеристика ключових показників агросектору в Болгарії



2020 рік

мораторій на продаж землі іноземцям

На ринку землі в Болгарії
відсутнє регулювання
ціни та площі.

Державна підтримка
агросектору у вигляді субси-
дій значно зросла, завдяки
підтримці ЄС та фінансуванні
розвитку даної сфери.

4,650 \$

ціна 1 га с/г землі

Механізм реалізації реформ

1. Земельна реформа в Болгарії почалася з прийняттям Закону «Про право власності та користування сільськогосподарською землею» в 1991 р. Відповідальними за проведення реституції земель були муніципальні земельні комісії. Право власності на землю отримали громадяни, які були власниками землі у 1946 році. На тих ділянках, де це було можливо, колишнім власникам поверталася вся їхня земля. Там, де це не було можливо, муніципальні земельні комісії підготували план земельного перерозподілу, беручи до уваги різні вимоги про реституцію в цьому районі, і заявники отримали альтернативну землю в іншому селі або компенсацію у вигляді приватизаційних ваучерів.
2. Процес земельної реформи в Болгарії проходив дуже повільно і тривав близько дев'яти років. Зміни в уряді призводили до частих змін нормативно-правової бази. Таким чином, основний закон про земельну реформу був змінений 35 разів до 2004 р. Після розподілу землі власникам заборонялося продавати землю протягом 3 років. Пізніше цей мораторій було відмінено.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

Право власності на землю с/г призначення надається іноземцям, які відповідають одній з наступних категорій:

- компанії, де партнером або акціонером прямо чи опосередковано виступає компанія, що зареєстрована у зонах преференційного податкового режиму;
- компанії, партнером чи акціонером яких, є іноземна фізична або юридична особа, нерезидент країн ЄС, або країн з якими укладені будь-які міжнародні угоди;
- фізична, або юридична особа, яка перебувала на території Болгарії більше 5 років.

Обмеження щодо покупця

- В момент укладання угоди покупець повинен відзвітувати нотаріусу щодо походження коштів, на які він планує купити землю.

Регуляція цін та площі

- Немає обмежень щодо площі.
- Ціни не регулюються.

Податки

- Податок на сільськогосподарські землі відсутній.

Результати реформ

1. Незважаючи на ряд позитивних змін внаслідок проведення реформи земельного ринку, в Болгарії все ще існують проблеми, пов'язані з відсутністю єдиної стратегії планування землекористування та популізмом політичної еліти. Дуже дрібні земельні ділянки і слаборозвинена сільська інфраструктура є істотним бар'єром для довгострокових інвестицій та функціонування ефективного ринку. Відповідальність за земельну політику в країні була розділена між трьома міністерствами, чії цілі суперечать один одному.
2. Процес реституції землі було завершено в 2000 році, але все ще виникає багато претензій щодо права власності на землю. Землевласники не впевнені в безпеці своїх прав, тому що закон про реституцію змінювався багато раз.
3. Наочним прикладом неузгодженості та нестабільності політики розвитку земельного ринку в країні було продовження мораторію на право власності на землю для іноземців до 2020 року, яке було ініційовано парламентом. Президент наклав вето на цей мораторій, але парламент таки ухвалив його повторно. Після того, як Конституційний суд визнав продовження мораторію не конституційним, для іноземців ринок таки було відкрито, але з певними обмеженнями.
4. При цьому, в Болгарії спостерігався позитивний вплив відміни мораторію на продаж землі громадянам ЄС (зростання попиту та рівноважної ціни). Багато іноземних компаній почали інвестувати в значні земельні ділянки, зважаючи на висхідний тренд на ринку землі (в середньому 10-13% на рік). В результаті чого ціни на землю значно зросли.



ЕСТОНІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$5,000 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ

Естонія — індустріально-аграрна країна, яка відзначається найвищим рівнем економічного розвитку серед країн Балтії. На АПК припадає 3.4% ВВП та 3.9% активної робочої сили. Менше однієї четвертої частини території країни використовується у сільському господарстві – 22.8%, з яких переважну частину 65.4% становлять рілля. Третина населення країни (32.4%) проживає у сільській місцевості.

56%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

3.7%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

4.2%

ЗАЙНЯТІСТЬ В АПК

Мета реформи

- Проведення реституції землі та справедливе повернення земель колишнім власникам.
- Створення ефективного ринкового механізму відносин прав власності на сільськогосподарську землю.

Передумови реформи

- Економічна криза в країні після розпаду Радянського Союзу.
- Падіння сільськогосподарського виробництва.

Еволюція ринку землі

- 1990 рік — Естонія здобуває незалежність від СРСР.
- 1992 рік — починається процес приватизації сільськогосподарських земель.
- 1993 рік — прийнято закон “Про податок на землю”.
- 2004 рік — Естонія стає членом ЄС.

Рис. 32. Характеристика ключових показників агросектору в Естонії



5%

площа с/г землі, яка належать іноземцям

До 2011 року, іноземець міг купити с/г землю в Естонії розміром більше 10 га тільки в тому випадку, коли він був або жонатий на громадянину/громадянці Естонії, або орендував саме цю ділянку землі протягом трьох років.

0.1-2.0%

податок на продаж с/г землі

Механізм реалізації реформ

1. Реформа земельних відносин в Естонії почалася одразу після здобуття балтійською країною незалежності. Найбільшим викликом для реформаторів було знайти баланс між реституцією земель попереднім власникам і перерозподілу державної землі між селянами, що працювали на ній в момент розпаду СРСР.
2. Враховуючи протиріччя між цими процесами, земельна реформа в Естонії проходила надзвичайно складно. Уряд отримав велику кількість заявок на отримання землі від різних фізичних та юридичних осіб, що викликало великі суперечності в судах. Велика кількість землі залишилась в державній власності і згодом була продана на аукціонах.
3. В 1992 році були приватизовані перші земельні ділянки, оскільки був розроблений Державний Кадастр. Найбільше ж землі було приватизовано дещо пізніше, у 1995-2003 роках. У 1995 році вступив в чинність закон, що дозволив іноземним фізичним та юридичним особам брати участь у операціях з землею за умови її обов'язкового використання у сільськогосподарських цілях протягом п'яти років. Цільове призначення землі можливо змінити лише після цього терміну при узгодженні з органами місцевих рад. Після вступу Естонії в Європейський Союз його резиденти отримали повне право використовувати та розпоряджатись земельними маєтками на рівні з естонськими громадянами.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження іноземного капіталу

- Іноземці мають право купувати сільськогосподарську землю з 2011 року без додаткових вимог.

Регуляція цін та площі

- Держава не регулює ціни на ринку сільськогосподарських земель.

Податки

- Щорічний податок на сільськогосподарську землю сплачується власниками землі та фермерами, що орендують державну землю. Точний розмір податку встановлюється органами місцевого самоврядування у діапазоні від 0.1% до 2.0% від вартості землі.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Хоча земельний ринок в Естонії є вільним і доволі розвиненим, через не закінчений процес приватизації та невизначений статус багатьох земель, саме орендні відносини в Естонії набули великої популярності — близько 60% землі орендується виробниками сільськогосподарської продукції.
2. Орендні відносини між приватними власниками відбуваються на основі нотаріального договору, в той час, як оренда державної землі відбувається на довгострокових умовах, відповідно до кадастрової вартості земельних ділянок. Звісно, в певних моментах це перешкоджає розвитку ринку, а, також, можливості передачі ділянки під заставу. В той же час, держава контролює використання таких земель з метою їх раціонального використання — за словами експертів, кожного року вибірково перевіряється 3-4% земельних ділянок на предмет відповідності задекларованому використанню.
3. Офіційні особи та державні службовці позитивно характеризують доступ іноземців до ринку землі – згідно з відкритими даними, лише 5% ділянок належить іноземцям, в той же час це сприяє суттєвому росту інвестицій. Після вступу Естонії в Євросоюз дотації та адресна допомога були передані місцевим та іноземним виробникам відповідно до розміру ділянки. Крім того, незважаючи на відкриті питання щодо неврегульованих прав або невикористання певних земель, ця інформація знаходиться в публічному доступі і її легко отримати. Таким чином держава намагається сприяти розвитку ринку, прозорості та інформування суспільства про події, що відбуваються.



ЛАТВІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$1,400 / ГА

ТИП РИНКУ

**ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ**

Латвія — індустріально-аграрна країна. Сільське господарство є одним з найбільш важливих секторів економіки. Частка сільськогосподарського виробництва у ВВП становить 3.3%, у секторі зайнято 7.3% робочої сили. Виробництво зерна є основним сектором землеробства в Латвії. 30% земельного фонду країни становлять землі сільськогосподарського призначення. Третина населення країни (32.6%) проживає у сільській місцевості.

99%**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ****3.3%****ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП****7.3%****ЗАЙНЯТІСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Повернення колишнім власникам наділів, якими вони або їхні родичі володіли до націоналізації.
- Забезпечення жителів Латвії можливістю купувати землю у власність і змінювати умови її використання у відповідності з правовими, соціальними та економічними відносинами в умовах ринкової економіки.

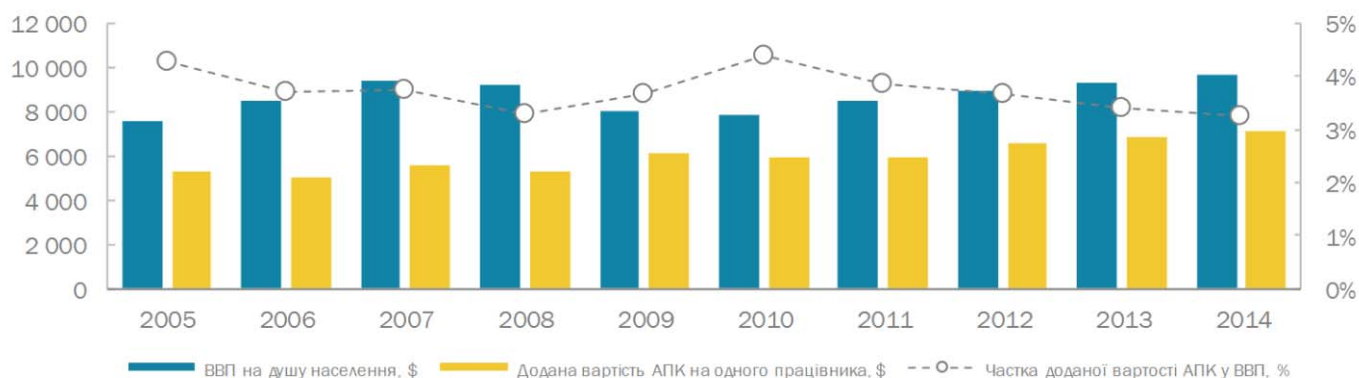
Передумови реформи

- Економічна криза в країні після розпаду Радянського Союзу та падіння сільськогосподарського виробництва.
- Наявність позитивного та негативного досвіду формування фермерських господарств.
- Важлива роль агросектору в господарстві країни.

Еволюція ринку землі

- 1991 рік – Закон «Про земельну реформу у містах Латвійської Республіки», початок земельної реформи та передача землі громадянам.
- 1994 рік – дозвіл на придбання землі для іноземців, якщо більша частина акцій компанії належить громадянам Латвії.
- 2001 рік – Закон «Про сільське господарство», визначення с/г як однієї з пріоритетних галузей.
- 2004 рік – Закон «Закон про розвиток сільського господарства і сільських районів».

Рис. 33. Характеристика ключових показників агросектору в Латвії



1990 рік

початок земельної реформи

Іноземним фізичним особам надається право придбання земельної ділянки лише після 3-х років оренди та ведення фермерської діяльності на цій ділянці.

0.5-2%

гербовий збір на володіння землею

Механізм реалізації реформ

1. Земельна реформа була проведена в два етапи. В ході першого (1990-1996 роки) право постійного користування землею було надано всім громадянам, хто виявив бажання його отримати. На другому етапі (1993-2008 роки) земля, яка була надана для використання в ході першого етапу передавалася у власність.
2. Право власності на землю надавалося колишнім власникам землі та їхнім спадкоємцям на безоплатній основі та іншим громадянам, які мали оплатити ваучери. Ваучери були введені на компенсаційній основі і надавалися всім громадянам Латвії в залежності від тривалості проживання в країні.
3. Колишні власники або їхні спадкоємці мали право повернутися на свою землю, якщо це було можливо. Як альтернативу вони могли вибрати та отримати еквівалентну ділянку в іншому місці, або отримати грошову компенсацію вартості втраченого майна.
4. Компенсація була оцінена за критеріями площі земель, типу землекористування та місцезнаходження ділянок. Колишнім власникам поверталася земля тієї ж площі, якою вони володіли, але максимум до 100 га. У Латвії запити на реституцію перевищили розміри доступної землі більше, ніж на 25%.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземним фізичним особам надається право придбання земельної ділянки лише після 3-х років оренди та ведення фермерської діяльності на цій ділянці.
- Іноземним юридичним особам надається право придбання земельної ділянки лише за умови, що менша частина акцій компанії належить іноземцям.

Регуляція цін та площі

- Обмежень щодо максимальної чи мінімальної площі не встановлено.
- Регулювання цін відсутнє. Ціни встановлюються ринком.

Податки

- Гербовий збір – 0.5-2.0% від ціни угоди;
- Земельний податок – 1.5% кадастрової вартості землі.

Інші обмеження

- Орендар має першочергове право на придбання ділянки.
- Власник сусідньої ділянки має першочергове право на придбання землі.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Земельна реформа в Латвії була проведена досить успішно. Історична справедливість відновлена, адже колишнім землевласникам було повернуто право власності на землю. Також всім іншим громадянам Латвії надавалося право придбати землю, якщо вони виявили бажання стати власниками землі.
2. Сьогодні ринок землі в Латвії є доволі ліберальним, на ньому майже відсутні регуляторні обмеження, крім деяких обмежень для іноземних фізичних та юридичних осіб. Така політика дала позитивні результати – зростання обсягів та продуктивності сільськогосподарського виробництва, підвищення цін на землю та покращення рівня життя сільського населення.
3. Повністю змінена структура власності на землю. Якщо до реформи майже повністю вся земля сільськогосподарського призначення була власністю колгоспів та радгоспів, то після проведення реформи 65% земель відійшло у приватну власність, і лише 35% залишилися власністю держави.
4. За результатами реформи також повністю змінилася структура власності на землю між фізичними і юридичними особами. Якщо на початку земельної реформи в користуванні фізичних осіб перебувало тільки 5% сільськогосподарських земель, то у 2015 вже 78.4% земель сільськогосподарського призначення. Середній розмір земельних ділянок у приватній власності невеликий - 8.1 га (для фізичних осіб і 7.4 га і 13.0 га для юридичних осіб).



ЛИТВА

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$2,200 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Литва — розвинена індустріально-аграрна країна. Майже половина території країни відведена під сільськогосподарське виробництво – 46.1%, з цих земель 72.9% становлять рілля. Сільське господарство, у виробництві якого зайнято 9.0% активної робочої сили, забезпечує створення 3.4% ВВП. За обсягами сільського господарства Литва перевершує Латвію та Естонію. Третина населення країни (33.5%) проживає у сільській місцевості.

79%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ

3.5%

ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

8.9%

ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК

Мета реформи

- Повернення системи та структури сільськогосподарського виробництва довоєнного періоду, яка базувалася на приватній власності на землю та домінування сімейних форм фермерських господарств.

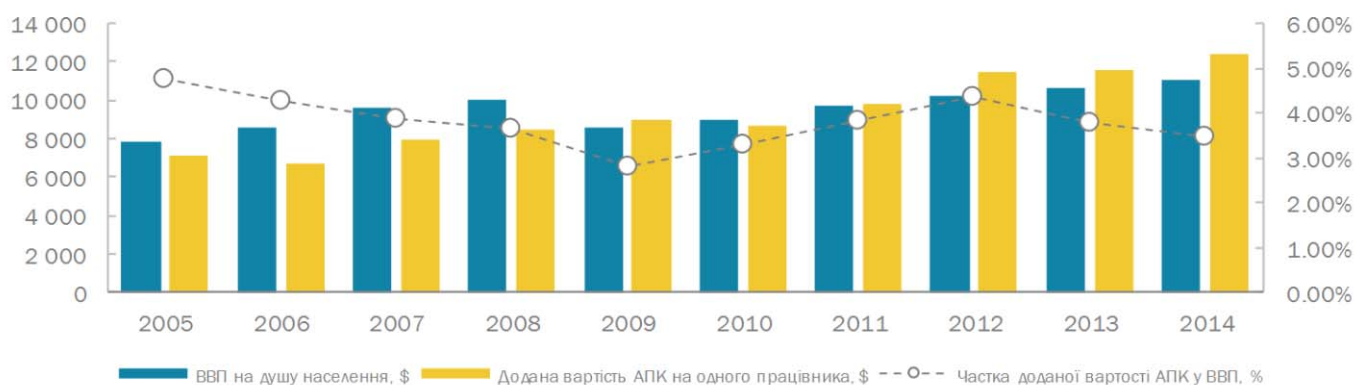
Передумови реформи

- Економічна криза в країні після розпаду Радянського Союзу.
- Наявність досвіду приватної власності на землю до періоду радянської окупації.
- Низька продуктивність праці в агросекторі.

Еволюція ринку землі

- 1991 рік — Закон «Про земельну реформу», що передбачав відновлення історичного права власності (реституцію) та купівлю земельної ділянки.
- 2003 рік — тимчасовий закон «Про придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення», який суттєво лібералізував процес укладання угод з передачі прав власності на сільськогосподарську землю.
- 2013 рік — с/г землі державної власності більше не продаються (за винятком 2-3 га для присадибного господарства).

Рис. 34. Характеристика ключових показників агросектору в Литві



2,000 га

обмеження для юридичних осіб

Реформи земельного ринку суттєво лібералізували та формалізували угоди та операції з землею. Зараз, фізичні та юридичні особи можуть вільно купувати або продавати землю.

25 років

максимальний термін оренди

Механізм реалізації реформ

1. В Литві, як і в більшості сусідніх країн, була проведена реституція землі. Колишні власники та їх спадкоємці мали переважне право отримання свого майна або відповідної компенсації, а всі інші ділянки та майно колгоспів та кооперативів були розділені між їх учасниками.
2. Зараз, фізичні особи (фермери) та юридичні особи (виробники сільськогосподарської продукції) можуть вільно купувати/продавати землю. Інституцією, відповідальною за проведення оцінки, реєстрацію земель та кадастрові карти є ДП «Центр реєстрів».
3. Установою, що регулює право власності на землю є Національна земельна служба, що підпорядковується Міністерству сільського господарства. Для реєстрації земель створено відділи землеустрою у районах, яким, в свою чергу, підпорядковуються компанії, що проводять кадастрову зйомку чи готують плани землеустрою.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземним фізичним та юридичним особам надається право власності на землю.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Фізичні особи повинні мати необхідні професійні навички та кваліфікацію, (протягом останніх 10 років займатися сільськогосподарською діяльністю, мінімум 3 роки та мати зареєстроване фермерське господарство або підтверджену дипломом освіту).
- Молодим фермерам до 40 років необхідно отримати дозвіл від Національної земельної служби.
- Юридичні особи повинні протягом останніх 10 років займатися сільськогосподарською діяльністю мінімум 3 роки та декларувати сільськогосподарські землі та врожай, якщо їх дохід від реалізації товарної продукції складає не менше 50% процентів загального річного доходу.

Регуляція цін та площі

- Фізичні особи можуть купувати землю за умови, що загальна площа придбаних с/г земель державної власності не перевищує 300 га.
- Фізичні особи можуть купувати землю у держави та фізичних осіб за умови, що загальна площа земель, які належать одній особі, не перевищує 500 га. Площа не обмежується у випадку наслідування земель та відновлення прав власності.
- Юридичні особи можуть купувати землю не більше 2,000 га.

Податки

- Податок на землю — 1.5%, але може встановлюватися місцевими муніципалітетами в залежності від родючості землі, обсягів виробництва та отриманого прибутку.
- Нотаріальна плата — 0.45-0.5% від ціни угоди.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Реформа земельного ринку суттєво лібералізувала та формалізувала процес укладання угод та операцій з купівлею-продажем та орендою землі в Литві. Сьогодні ринок є відкритим та майже повністю лібералізованим, за винятком обмежень щодо освіти та кваліфікації фермерів та максимальної площі землі у власності. При чому максимально встановлена площа землі (500 га та 2,000 га) у власності є достатньою для ведення ефективного господарства. А введене в останні роки обмеження щодо кваліфікації та освіти фермерів спрямоване на процес консолідації земель, адже сьогодні в Литві сільськогосподарські землі є фрагментованими. 60% господарств володіють ділянкою площею до 10 га. Така фрагментація негативно впливає на продуктивність в секторі.
2. Відкриття та лібералізація ринку стали причиною стрімкого зростання цін на землю в країні. Ціна на придбання землі зросла втричі – від \$340 за 1 га в 1991 році до \$1,100 за 1 га в 2012 році. А ціни на оренду земельних ділянок збільшилися в чотири рази — від \$12 євро за 1 га в 1991 році до \$45 за 1 га в 2012 році (в чотири рази).



ПОЛЬЩА

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$10,300 / ГА

ТИП РИНКУ

**ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ**

Польща — індустріально-аграрна країна. У сільськогосподарському виробництві зайнято 11.2% активної робочої сили що забезпечує створення 3.4% ВВП. Під сільськогосподарськими угіддями зайнято майже половина території країни – 47.1%, з цих земель 74.9% (або 35.2% земельного фонду країни) становлять рілля. У сільській місцевості проживає 39.4% населення країни.

81%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

3.2%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

17%

**ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Перехід від соціалістичних до ринкових принципів економічного розвитку.
- Підвищення продуктивності сільськогосподарського виробництва.
- Покращення рівня життя та соціально-економічного розвитку сільської місцевості.

Передумови реформи

- Необхідність гармонізації ринків землі в рамках ЄС.
- Ринок землі в рамках ЄС має бути приведений до єдиних стандартів ЄС.
- Не закінчені процеси формування ринку землі.

Еволюція ринку землі

- 1991 рік — Закон «Про управління державними сільськогосподарськими землями», яким було визначено спеціальні правила щодо обороту земель сільськогосподарського призначення.
- 1992 рік — створення Агентства Сільськогосподарської Нерухомості (APA).
- 2016 рік — зняття бар'єрів для іноземних інвесторів на купівлю землі.

Рис. 35. Характеристика ключових показників агросектору в Польщі



Джерело: World Bank, EasyBusiness

500 га

обмеження площі

Всі угоди купівлі-продажу с/г землі повинні бути доведені до відома Агентства Сільськогосподарської Нерухомості, яке має 'переважне' право.

2-5%

податок на продаж с/г землі

Механізм реалізації реформ

1. Правовою основою земельної реформи в Польщі було прийняття Закону «Про управління державними сільськогосподарськими землями» 1991 року. Так як після Другої світової війни в країні встановилася сильна структура дрібних сімейних ферм, в соціалістичний період зусилля колективізації в значній мірі провалилися. З цієї причини Польща прийняла політичне рішення не відновлювати права власності колишнім землевласникам, які втратили землю після Другої світової війни в рамках програми реституції земель, як в сусідніх країнах.
2. Ще одна причина непроведення реституції було те що, довелося б віддати значну частину земель іноземцям (переважно німцям), які емігрували після війни. Натомість, позови про повернення втрачених прав власності розглядалися в рамках цивільного права на індивідуальній основі.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземці мають доступ до ринку, якщо вони одруженні за громадянином/громадянкою Польщі та мешкали у Польщі останні 2 роки, або якщо вони мешкали у Польщі 5 років, після отримання статусу постійного резидента.
- У окремих регіонах, ці обмеження не стосуються громадян ЄС, які орендували землю протягом останніх 3 років.
- Обмеження на продаж с/г землі громадянам ЄС будуть скасовані у травні 2016 року.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Фізичні особи повинні мати сільськогосподарську освіту (вторинного або третинного рівня), або досвід роботи в даній сфері (на фермі).

Регуляція цін та площі

- Максимально встановлена площа ділянки у власності — 500 га.
- Відсутня регуляція цін. Ціни регулюються ринком.

Податки

- У Польщі діє податок на продаж с/г земель (2-5% від вартості землі залежно від вартості), який оплачується покупцем.
- Податок на с/г землю відсутній.

Інші обмеження

- Орендарі мають переважне право на придбання приватної землі, якщо вони орендували протягом принаймні трьох років.
- Всі угоди купівлі-продажу с/г землі повинні бути доведені до відома сільськогосподарського Агентства нерухомості, яке має переважне право на придбання землі.

Експертна оцінка результатів реформи

1. На відміну від більшості інших країн Східної Європи, в Польщі 75% с/г земель залишилися в приватній власності протягом періоду соціалізму, що значно полегшало процес здійснення реформи.
2. Саме в Польщі мав місце найдовший перехідний період після вступу до ЄС та відкриття ринків для іноземців – 12 років. В той час, як у інших нових країнах-членах ЄС ринок с/г земель вже було відкрито для резидентів ЄС, Польща має це зробити лише в травні 2016 року. Це стримувало попит та надходження інвестицій у галузь та зростання цін. Так, через затримку з відкриттям ринків Польща витрачає на підтримку с/г сектору найбільше коштів серед усіх країн членів ЄС – \$18.4 млрд. у 2013 році.
3. Сьогодні у с/г секторі домінують сімейні ферми, яким належить 80% орних земель. Основна частина с/г угідь країни розділена між більш на 3 млн. приватних селянських господарств, при цьому площа кожного із них у середньому становить менше 7 га. Це в 10 разів менше від площі раціонального фермерського господарства у країнах ЄС.




РУМУНІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$6,150 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

У Румунії площа сільськогосподарських угідь складає 14.7 млн. га, з яких 64% - орні землі. Майже половина населення країни (46%) мешкає у селах. Структура сільського господарства поляризована - великі та середні фермерські господарства становлять близько 7% домогосподарств, яким належить ~70% сільськогосподарських угідь; 93% с/г землі припадає на домогосподарства менше 5 га. Денаціоналізація с/г земель і відкриття ринку землі практично завершені. Спостерігається стрімке зростання цін на с/г землю, особливо після вступу Румунії до ЄС.

94%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ

5.4%

ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

29%

ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК

Мета реформи

- Перехід сільськогосподарського виробництва та економіки на ринкові умови.
- Підвищення обсягів та продуктивності виробництва сільськогосподарського сектору.
- Покращення рівня життя та доходів сільського населення.

Передумови реформи

- Падіння сільськогосподарського виробництва.
- Економічна криза в країні, що спричинила низький рівень доходів населення.

Еволюція ринку землі

- 1991 рік — Закон «Про земельні ресурси» заклав основу для земельного ринку.
- 1998 рік — Закон «Про правовий обіг земель», що санкціонував ринкові операції з с/г землею.
- 2007 рік — вступ до ЄС, мораторій на продаж землі нерезидентам (до 7 років).
- 2014 рік — ринок землі відкрито для громадян ЄС.

Рис. 36. Характеристика ключових показників агросектору в Румунії



100 га**обмеження площі
для фізичних осіб**

Кожна земельна угода повинна бути опублікована та зареєстрована в місцевих або центральних структурах Міністерства сільського господарства та розвитку сільських районів.

Механізм реалізації реформ

1. Приватизація сільськогосподарських земель відбувалася шляхом реституції ділянок старим власникам або їх спадкоємцям. Було ліквідовано близько 3,700 колгоспів і повернуто колишнім землевласникам землі, які були відібрані в них під час колективізації.
2. Частина формально експропрійованих сільськогосподарських земель досі залишаються власністю держави. Кожна земельна угода повинна бути опублікована та зареєстрована в місцевих або центральних структурах Міністерства сільського господарства та розвитку сільських районів.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Громадяни ЄС мають право купувати сільськогосподарську землю за умови, що ця земля буде використовуватися за призначенням.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Покупці повинні мати знання або досвід роботи в сфері сільського господарювання.

Регуляція цін та площі

- Фізичні особи мають право на придбання с/г угідь площею до 100 га.
- Регуляції цін відсутня. Ціни встановлюються ринком.

Податки

- Земельний податок — 2% від ціни угоди.
- Податок на продаж землі — 2-3% від ціни угоди.

Інші обмеження

- Встановлено переважне право на придбання землі для співвласників, орендарів, власників сусідніх ділянок та держави.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Реформа ринку землі в Румунії є досить успішним прикладом серед країн Центральної та Східної Європи. Порівняно з сусідніми країнами, лібералізація ринку землі в Румунії була проведена більш швидкими темпами. І хоча, після вступу до ЄС, Румунія також проходила через трансформаційний період 7 років, у цей період зберігалася обмеження щодо доступу іноземців до ринку землі. Сьогодні ж ці обмеження було скасовано, і ринок землі є відкритим для громадян ЄС. Іноземні компанії володіють приблизно 900,000 га сільськогосподарських земель, що складає 11% від загальної площі орних земель. При цьому, Румунія має найбільшу частку іноземних власників сільськогосподарських земель в Європі.
2. Але при цьому, структура сільського господарства поляризована - великі та середні фермерські господарства становлять близько 7% домогосподарств, яким належить близько 70% сільськогосподарських угідь; 93% сільськогосподарських земель припадає на домогосподарства менше 5 га. Денаціоналізація сільськогосподарських земель і відкриття ринку землі практично завершені. Так, за останніми даними 94% земель знаходяться у приватній власності.
3. Лібералізація та відкриття ринку стали причиною стрімкого зростання середніх цін на сільськогосподарські землі. У 2004 році ціна на с/г становила \$360, а вже у 2005 році ціна зросла в три рази до \$1,145. І сьогодні ціни на ринку продовжують зростати. У 2012 році відносно 2011 року ціна на с/г землю зросла на 5.4% до \$6,150. Експерти вважають, що консолідація призведе до подальшого збільшення вартості землі і сприятиме зростанню інвестицій великих господарств, сільськогосподарських компаній та інвестиційних фондів.

7 років**перехідний період**



СЛОВАЧЧИНА

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$1,750 / ГА

ТИП РИНКУ

**ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ**

Словаччина — розвинена індустріально-аграрна країна. Сільськогосподарський сектор забезпечує виробництво 4.4% ВВП в країні, у якому задіяно 3.5% зайнятого населення. Порівняно розвинене багатогалузеве сільське господарство ґрунтується на сучасній матеріально-технічній базі й інфраструктурі. Країна використовує 19.3 тис. км. кв. сільськогосподарських угідь, що становить 40.1% площі країни. Три чверті сільськогосподарських земель (72.3% або 29% загального земельного фонду) становлять рілля.

81%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

4.4%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

3.5%

**ЗАЙНЯТІСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Підвищення ефективності сільського господарства.
- Вдосконалення умов праці в агросекторі та розвиток сільської місцевості.

Передумови реформи

- Перехід від командно-адміністративної до ринкової економіки.
- Високий рівень фрагментації земельного ринку.

Еволюція ринку землі

- 1991-1993 рік – початок земельної реформи, ухвалення бази нормативно-правових актів для регулювання ринку землі, проведення процесу реституції земельних ділянок колишнім власникам.
- 2004 рік — вступ Словаччини до ЄС, встановлення 7-річного* перехідного періоду з обмеженнями іноземного капіталу.
- 2014 рік — прийнято закон щодо набуття і відчуження прав власності на землі с/г призначення.

Рис. 37. Характеристика ключових показників агросектору в Словаччині



Джерело: World Bank, EasyBusiness

*В 2011 році 7-річний перехідний період, у зв'язку із запитом зі сторони Словаччини, було продовжено ще на 3 роки.

124,000

кількість колишніх
власників, які заявили
про свої права
на реституцію

Наслідок земельної
реформи в Словаччині —
відновлення сильно фрагмен-
тованої структури власнос-
ті, яка існувала до 1948 р.

4%

середньорічні темпи
зростання ціни на
с/г землю

Механізм реалізації реформ

1. У Словаччині механізм проведення земельної реформи був дещо подібним до Чехії, так як ці дві країни мають довгу спільну історію. Початком земельної реформи можна вважати прийняття закону про землю в 1991 році і закон щодо трансформації колективних фермерських господарств у 1992 році. Обраний підхід полягав у реституції прав власності на землю колишнім власникам (або їх нащадкам), у яких відібрали землю в 1948 році, після того як комуністичний уряд прийшов до влади.
2. Процес реституції державної землі був формалізованим, встановлено крайній термін (січень 1993 року), до якого громадяни Словаччини мали можливість заявити про свої права на землю, після чого у держави або кооперативного господарства було 60 днів, щоб дати відповідь на цей запит і укласти договір про повернення майна. В цілому близько 124.000 первинних власників заявили про бажання повернути більш ніж 180.000 га експропрійованих земель (в середньому 1.5 га на господарство).
3. Наслідком земельної реформи в Словаччині також стало відновлення сильно фрагментованої структури власності, яка існувала до 1948 року, із середнім розміром земельних ділянок 0.45 га і в середньому 12-15 співвласників на кожну. Така структура негативно впливає на розвиток ринку землі, так як для можливості виконувати операції щодо обігу землі необхідна згода всіх співвласників. Крім того, Словаччина має серйозні проблеми з невідомими власниками с/г земель, які знаходяться і управлінні земельного фонду і часто здаються в оренду великих колективних господарств.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Стаття 3 Закону щодо набуття і відчуження прав власності на землі с/г призначення (Act No. 140/2014 Coll. on acquisition of ownership of agricultural land) формально що дозволила нерезидентам набувати права власності на землі сільськогосподарського призначення в умовах, ідентичним тим, які мають громадяни Словаччини.

Регулювання цін та площі

- Ціноутворення здійснюється на двох рівнях: адміністративному (рекомендовані ціни призначається міською владою) та ринковому (кінцева ціна визначається в результаті взаємовідносин покупця та продавця).

Податки

- Рівень оподаткування також визначається на місцевому рівні. Мінімально зафіксована ставка податку на володіння с/г землею — \$5 за 1 га (Banská Štiavnica), максимальна — \$59 за 1 га (Senica), середнє значення — \$20 за 1 га.

Інші обмеження

- Законом встановлено, що власник має право без будь-яких обмежень продати землю, якщо покупцем є фізична чи юридична особа, яка не менше трьох років займається агробізнесом в місцевості; існуючий співвласник землі с/г призначення; або особи, пов'язані з власником родинними зв'язками. В іншому випадку, власник повинен слідувати відкритій та прозорій процедурі, яка передбачена законом.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Дотримання прав та структура власності відіграють важливу роль у забезпеченні сталого розвитку сільських районів, проте в Словаччині основним результатом реформи став високий рівень фрагментації ринку землі, що негативно впливає на його розвиток.
2. Саме тому, на даний момент, велика частина сільськогосподарських угідь в Словаччині як і в більшості країн-членів ЄС знаходиться в оренді, що дозволяє певним чином консолідувати земельні ресурси задля ефективного ведення господарства.
3. Існування явища дроблення сільськогосподарських земель в поєднанні з досить високим відсотком сільськогосподарських земель під контролем держави (близько 20%) та надмірним регулюванням процесу купівлі-продажу землі призводять до вповільнення розвитку ринку землі в Словаччині, наслідком чого є одні з найнижчих у Європі ціна (\$1,750) та середньорічні темпи зростання ціни (близько 4%).



УГОРЩИНА

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$4,500 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Угорщина - країна з добре розвинутим сільським господарством. Сьогодні 58.93% загальної площі Угорщини (89,620 кв. км) припадає на землі сільськогосподарського призначення. 5.2% населення зайняті в агросекторі та створюють 4.3% ВВП Угорщини. Щодо структури земель: 86% - приватна власність, 14% - державна.

86%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

4.3%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

5.2%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Приватизація та проведення земельної реформи.
- Поступовий перехід до фермерської моделі сільського господарства.
- Підвищення продуктивності сільськогосподарського виробництва.

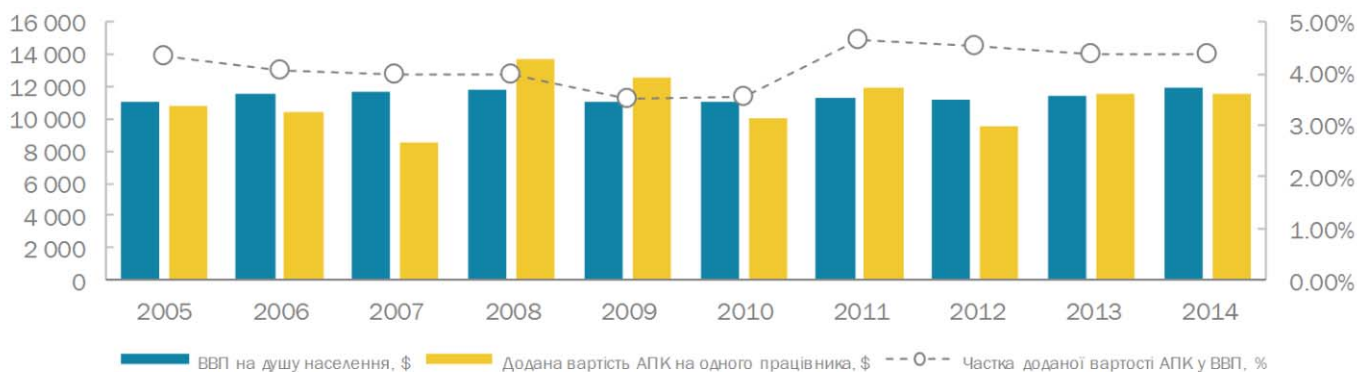
Передумови реформи

- Перехід від командно-адміністративної до ринкової економіки.
- Стагнація та економічна криза в країні.
- Слабке засвоєння земель сільськогосподарського призначення.

Еволюція ринку землі

- 1993 рік — Закон «Про перерозподіл земель та призначення Земельної комісії», в якому визначалися правила програми приватизації державних земель, спрямованої на відновлення права власності на землю, як це було до націоналізації.
- 2004 рік — вступ до ЄС, встановлення перехідного періоду.
- 2014 рік — прийняття нового Земельного кодексу та відміна мораторію на продаж сільськогосподарської землі.

Рис. 38. Характеристика ключових показників агросектору в Угорщині



Джерело: World Bank, EasyBusiness

1,800 га

обмеження площі

Купівля-продаж землі забезпечується за рахунок проведення публічних торгів.

0.5-1%

податок на реєстрацію

Збільшення видатків на агросектор стимулювало перехід Угорщини на якісно новий конкурентний рівень, що дозволило сьогодні вільно конкурувати на ринку ЄС.

Механізм реалізації реформ

1. В Угорщині в процесі здійснення земельної реформи надавалася компенсація колишнім землевласникам, а не пряма реституція, як в більшості сусідніх країн. В свою чергу, також мав місце перерозподіл ділянок серед безземельних робітників, які працювали на державних фермах та кооперативах.
2. Особам, у котрих було конфісковано землю, та тим, хто зазнав дискримінацію політичними і расовими ознаками, видавалися компенсаційні облигації. Облігації могли бути використані в аукціоні для заявки на землю виробничих кооперативів і радгоспів.
3. Третина кооперативної землі була придбана з компенсацією облигацій на таких аукціонах. Ще одна третина землі надавалася у власність колишнім членам кооперативу, і остання третина землі була розподілена серед робітників кооперативу, які не мали землі раніше.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Тільки громадянами країн ЄС надається право власності та придбання землі.

Обмеження щодо покупця

- Право власності для юридичних осіб заборонено, за винятком деяких виключень.
- Юридичні особи можуть лише орендувати землю площею до 486 га (1,200 акрів).
- Фізичні особи повинні мати освіту у галузі сільського господарства, або займатися фермерською справою не менше 3 років в Угорщині.

Регуляція цін та площі

- Регуляція цін відсутня. Встановлюються ринкові ціни.
- Максимальна площа ділянки у власності фізичних осіб — 300 га.
- Максимальна площа землі, яка знаходиться у використанні — 1,200 га.

Податки

- Реєстраційний внесок — 0.5-1% від ціни угоди.
- Додатково також сплачується нотаріальний збір.

Експертна оцінка результатів реформи

1. В цілому, реформа ринку землі в Угорщині була успішним прикладом ефективного розподілу земель серед населення. В країні було створено умови, за яких права малих та середніх землевласників стали захищені та, водночас, не обтяжені державним втручанням. Так, за результатами реформи сільськогосподарські землі було розподілено рівними частинами між колишніми власниками, членами колгоспів та робітниками, які не мали раніше землі у власності.
2. Процес приватизації стимулював підвищення ефективності використання земельних ділянок, але тим не менш значна частина земель залишилася у державній власності та здається лише у довгострокову оренду (до 20 років) для юридичних осіб. В свою чергу, заборона права власності на землю для юридичних осіб негативно впливає на ринок та стримує зростання цін на землю. Юридичні особи обмежені в доступі до землі та орендують ділянки у дрібних землевласників або держави. З цим і пов'язане переважання угод оренди на ринку землі, в Угорщині більше 50% сільськогосподарських земель знаходяться в оренді. У цілому політика держави в галузі земельних відносин в країні характеризується орієнтацією на приватне землекористування.
3. Держава активно підтримує агросектор шляхом субсидування малих фермерських господарств (до 1 га), що охоплюють значну частку земель та потенційно можуть значно збільшити обсяги виробництва шляхом більш ефективного використання земельних ділянок. Також з центрального бюджету ЄС виділяються значні кошти на підтримку та стимулювання розвитку, оновлення технологічного парку підприємств сільськогосподарського призначення та фермерів.



ХОРВАТІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$7,000 / ГА

ТИП РИНКУ

ЗАКРИТИЙ ДЛЯ
ІНОЗЕМЦІВ

Хорватія — одна з найбільш розвинених республік колишньої Югославії. Сільське господарство створює 4.3% ВВП країни, у секторі зайнято 8.7% робочої сили. У сільській місцевості проживає 41.3% населення. Хоча природно-кліматичні умови є сприятливими для розвитку аграрного сектору, під потреби сільського господарства використовується менше однієї четвертої частини території – 23.3%.

66%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

5%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

2.7%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Повернення прав власності на сільськогосподарську землю колишнім землевласникам.
- Підвищення рівня життя сільського населення, відхід від соціалістичних принципів управління до ринкової економіки.

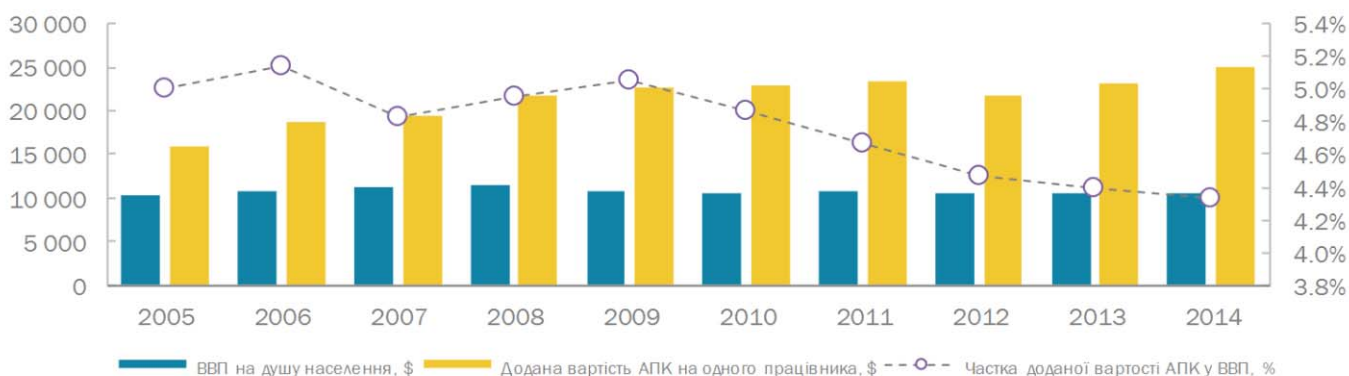
Передумови реформи

- Низька продуктивність праці в АПК та малоефективне виробництво, нераціональне використання ресурсів.
- Економічна криза в країні, падіння виробництва.

Еволюція ринку землі

- 1991 рік — розпад Соціалістичної Федеративної Республіки Югославія; початок Хорватської війни за незалежність.
- 1995 рік — внаслідок рішучої операції хорватської армії Сербська Країна припиняє існування.
- 1996 рік — Закон «Про власність, що була конфіскована в часи комуністичного режиму в Югославії», що дав старт процесу реституції земель.
- 2009 рік — Закон «Про заснування Хорватського консультативного центру з питань с/г і сільських справ».
- 2013 рік — Хорватія стає членом ЄС, прийнято закон «Про сільськогосподарську землю».

Рис. 39. Характеристика ключових показників агросектору в Хорватії



2.9 гасередній розмір с/г
ферми

Механізм реалізації реформ

1. Хорватський процес реституції державних земель почався в 1996 році одразу після Дейтонських мирних угод, коли був прийнятий закон «Про власність, що була конфіскована в часи комуністичного режиму в Югославії». Згідно цього закону, тільки громадяни Хорватії могли отримати землю в результаті процесу реституції.
2. Але в 1999-му році Конституційний суд Хорватії втрутився в процес і зобов'язав Хорватський парламент дозволити іноземним громадянам теж повертати свою власність, що була експропрійована в часи комуністичного режиму. Це доповнення вступило в силу в 2002 році, але фактично отримати свою землю іноземні громадяни змогли лише в 2010 році після указу Верховного суду Хорватії.
3. Окрім організації процесу реституції сільськогосподарських земель попереднім власникам, Хорватія також знаходиться в процесі приватизації земель шляхом продажу. Відповідно до «Закону про сільськогосподарську землю», що був прийнятий в 2001 році, на місцеві органи влади (муніципалітети) була покладена відповідальність за підготовку програми приватизації державної сільськогосподарської землі, що знаходилась в їх юрисдикції. Державну землю можна приватизувати тільки через процедуру аукціону або тендеру. Згідно з законом, сімейні ферми мають переважне право покупки або оренди державної землі. Державні землі можуть бути продані тільки тоді, коли земельні реєстри (тобто кадастрові книги) оновлені та відображають реальний стан справ на цих землях. Це є необхідністю, але це ще більше затримує процес приватизації, оскільки оновлення та корегування земельних реєстрів часто є складними процесами, і вони забирають багато часу.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземці не мають права купувати сільськогосподарську землю.

Регуляція цін та площі

- Держава не регулює мінімальну та максимальну ціни сільськогосподарської землі.

Податки

- Власник сільськогосподарської землі повинен сплачувати щорічний податок у розмірі 5% від її ринкової вартості

5%податок на продаж
с/г землі

Експертна оцінка результатів реформи

1. В Хорватії все ще триває перехідний період відкриття ринку с/г землі. Неналагоджена судова система та система реєстрації землі стримують розвиток ринку. Близько третьої частини с/г земель є занедбаними. Значна фрагментація земель також є актуальною проблемою, яка негативно впливає на продуктивність в секторі.
2. В Хорватії існує велика кількість дрібних сімейних ферм і декілька великих колективних господарств. У 2009 році середній розмір великих комерційних ферм (у тому числі землі, що здаються в оренду) був 8.5 га, в той час як середній розмір всіх ферм був тільки 2.9 га. В країні існує велика кількість занедбаних сільськогосподарських земель — близько 1/3 від усіх сільськогосподарських земель в країні.



ЧЕХІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$8,000 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ

Чехія — індустріально-аграрна країна, яка має обмежену паливно-енергетичну і мінерально-сировинну базу. Частка сільського господарства у ВВП країни становить 2.7%. Чехія — країна височин і середньовисотних гір. 54.6% території становлять землі сільськогосподарського призначення, три чверті з яких (74.6% або 40.8% загального земельного фонду країни) є ріллями.

80%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

2.9%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

2.6%

**ЗАЙНЯТІСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Узгоджені процеси реституції та перерозподілу земель.
- Підвищення ефективності використання сільськогосподарських земель.

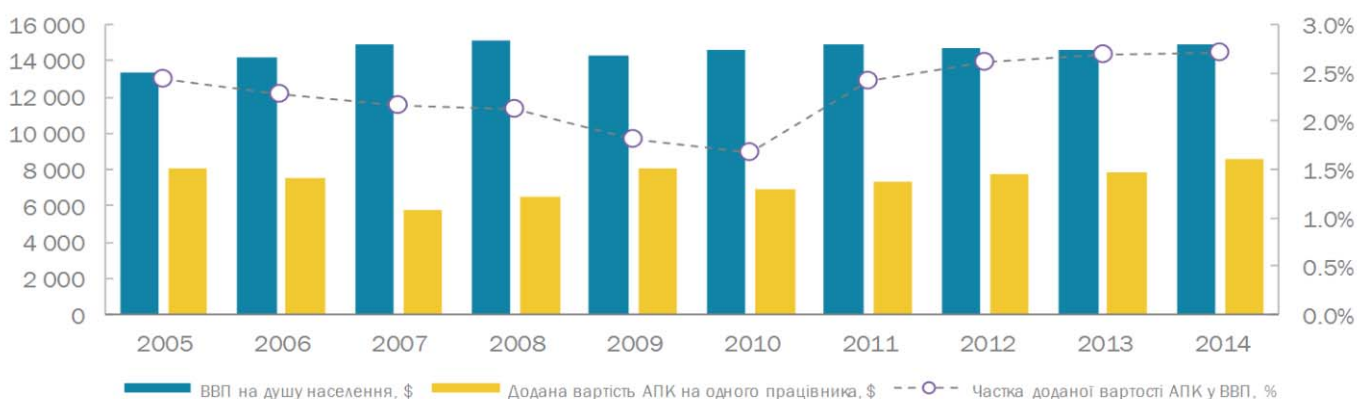
Передумови реформи

- Економічна криза та спад виробництва.
- Низька продуктивність в аграрному секторі.
- Неefективне використання земельних ресурсів.

Еволюція ринку землі

- 1989 рік — Чехословаччині внаслідок «Оксамитової революції» відбулося повалення комуністичного режиму.
- 1993 рік — відбувається «Оксамитове розлучення» — мирний та офіційно узаконений розпад Чехословаччини.
- 2011 рік — ринок сільськогосподарської землі повністю відкрито для іноземців.

Рис. 40. Характеристика ключових показників агросектору в Чехії



Джерело: World Bank, EasyBusiness

0.4 га**середній розмір
с/г ділянки**

До 2011 року, іноземці могли купити с/г землю в Чехії тільки, якщо вони одружені з чехом/чешкою, або займались сільськогосподарською діяльністю в Чехії на протязі трьох років.

3%**податок на продаж
с/г землі**

Механізм реалізації реформ

1. Процес земельної реформи почався після прийняття Закону «Про землю» в 1991 році і Закону «Про реорганізацію колективних фермерських господарств» у 1992 році. Для проведення земельної реформи було обрано метод реституції структури власності, як яка існувала в 1948 році до влади комуністичного уряду.
2. З 1991 року колишні землевласники могли повернути свою землю шляхом вилучення земель з сільськогосподарських кооперативів, без будь-яких формальних або юридичних процедур.
3. З землями радгоспів, де в більшості випадків земля була формально експропрійована у колишніх приватних власників, була проведена формальна і правова процедура реституції. У 1992 році було створено Земельний фонд, до земельного фонду якого на першому етапі реформи було передано землю колишніх радгоспів.
4. Лише громадяни Чехії, які на той момент постійно проживали в країні, мали змогу повернути право власності на свою землю. У 1995 році було знято обмеження щодо постійного проживання в країні.
5. В більшості випадків процедура повернення землі мала суто адміністративний характер, землі було повернуто колишнім власникам та зареєстровано право власності. Якщо фізичне повернення землі колишнім власникам було неможливим, їм надавалася матеріальна компенсація. В цілому до Земельного фонду надійшло 231,000 заяв на повернення землі в період між 1991 і 2003 роками. До 2003 року 98% заявників отримали свою землю або відповідну матеріальну компенсацію.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- З 2011 року іноземці мають право купувати сільськогосподарську землю без додаткових вимог.

Регуляція цін та площі

- Держава не регулює мінімальну та максимальну ціни сільськогосподарської землі.

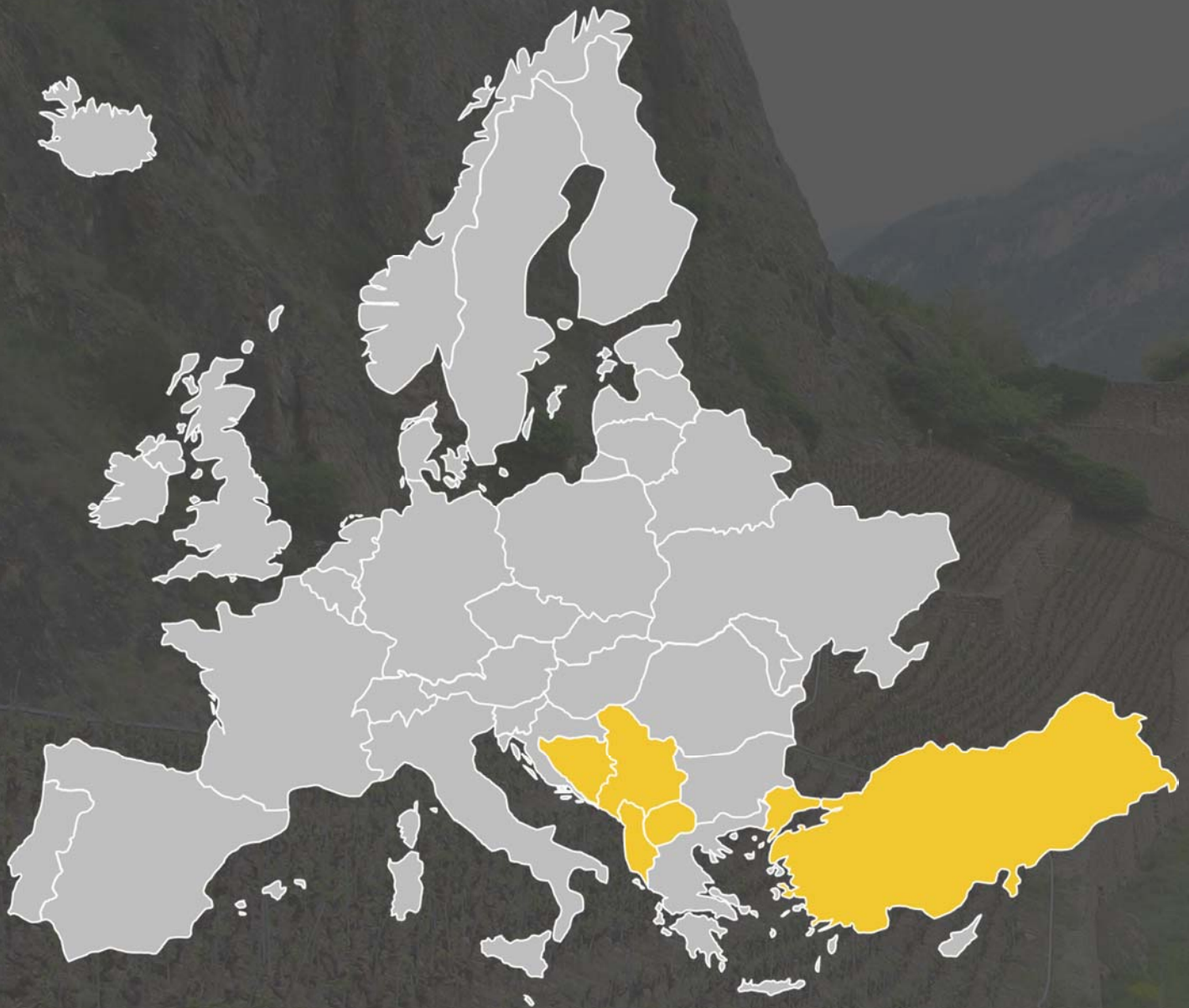
Податки

- Податок на продаж сільськогосподарської землі – 3% від ціни угоди.
- Земельний податок з земель сільськогосподарського призначення не стягується.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Незважаючи на те, що після 1991 року відкрилися можливості для приватного сімейного господарства, процес земельної реформи в Чеській Республіці привів до повного домінування великих корпоративних ферм в структурі сільського господарства. На практиці великі колгоспи і радгоспи розпадалися на більш дрібні (але все-таки великі) кооперативні господарства і продовжували працювати за старими схемами через договори оренди з приватними землевласниками, які забрали свою землю з кооперативів або отримали землю внаслідок реституції.
2. Процес земельної реформи в Чеській Республіці призвів до відновлення в сильно фрагментованій структурі сільськогосподарської власності, яка існувала до 1948 року, із середнім розміром сільськогосподарських ділянок близько 0.4 га. Дуже поширеним є володіння землею на правах співвласника, і це викликає "приховану" внутрішню фрагментацію, що тільки збільшується після успадкування землі. Багато з питань спільного володіння землею так і не були вирішені співвласниками.

КРАЇНИ-КАНДИДАТИ ДО ЄС



АЛБАНИЯ

95%

земель знаходиться у
приватній власності

МАКЕДОНИЯ

\$3,500

найнижча ціна на с/г землю
в регіоні

ТУРЕЧЧИНА

1.5%

податок на продаж землі
(сплачується покупцем і
продавцем)



ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГІОНУ

Країни-кандидати до ЄС за класифікацією рівня економічного розвитку відносяться до групи країн, що розвиваються. Рівень доходів населення в цих країнах в середньому в три рази нижчий, ніж в нових країнах-членах ЄС та у 15 разів нижчий, ніж у старих країнах-членах ЄС. ВВП на душу населення в середньому становить \$5,200, а в Туреччині — \$10,500.

В дану групу країн входять три колишні республіки Югославії (Сербія, Македонія, Боснія та Герцеговина), Албанія та Туреччина. В колишніх Югославських республіках та Албанії реформа ринку с/г земель почалася значно пізніше, ніж в інших країнах ЦСЄ, але і вихідна точка для цих країн була іншою, адже навіть у часи соціалізму у колишніх республіках Югославії 85% с/г земель знаходилися у приватній власності малих сімейних фермерських господарств.

Передумови проведення реформ у країнах даної групи були схожими - економіки країн мали аграрну орієнтацію, частка с/г у ВВП та зайнятості населення сягала до 50%, рівень доходів на життя населення залежав від ситуації в с/г виробництві, а самі країни переживали тяжку економічну та продовольчу кризу.

Основною ж метою трансформації земельних відносин було подолання економічної та соціальної кризи, покращення рівня життя та доходів населення, зростання с/г виробництва, перебудова структури економіки та перехід до ринкових принципів управління. Водночас, зазначимо, що ці країни опинилися в однакових умовах з іншими країнами ЦСЄ, які вже стали членами ЄС (Болгарія, Румунія, Хорватія), але через повільний процес змін, корупцію та політичну напруженість у суспільстві не досягли бажаних результатів. Цим країнам ще доведеться втілити багато змін на ринку с/г земель у процесі інтеграції до ЄС.



МЕХАНІЗМ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ

Після останніх двох десятиліть інституційного розвитку та земельних реформ в країнах кандидатах до ЄС було досягнуто досить скромних результатів. Всі країни цієї групи здійснювали перерозподіл прав власності на землю с/г призначення дуже повільно та неохоче. Через значну територію і різні історико-інституційні зміни в країнах-кандидатах до ЄС спостерігаються значні відмінності між Туреччиною та іншими країнами. Туреччина також вирізняється значно більшою площею с/г угідь та вищим рівнем економічного розвитку (який є на рівні деяких нових країн-членів ЄС).

Лише Туреччина та Македонія, хоча і з певними обмеженнями, але надали іноземцям право на придбання с/г земель. Саме Туреччина є найбільш відкритим та лібералізованим ринком серед країн даної групи. Тому і ціна на с/г землю в Туреччині є найвищою - \$27,000 у 2011 році.

Податкове навантаження на придбання землі в цих країнах є досить низьким та не обтяжує покупця. Хоча, через високий рівень тіньової економіки та корупції в цих країнах на практиці ці кошти часто не йдуть в бюджет.

Регулювання цін на с/г землю в країнах-кандидатах до ЄС не застосовується, сьогодні тут вже повністю встановлюються ринкові ціни. Лише в Албанії при угодах, в яких однією зі сторін, є держава, вартість землі визначається державною агенцією згідно методики «Критерії оцінки та компенсації земель».

Обмеження щодо максимальної площі с/г ділянок у власності також були скасовані у всіх країнах цієї групи. Водночас, в Туреччині та Сербії існують обмеження щодо мінімальної площі с/г землі. Така політика спрямована на подолання проблеми значної фрагментації землі, яка є актуальною для всіх 5 країн кандидатів до ЄС.



ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА

Ринки с/г земель країн кандидатів до ЄС є більш закритими, ніж в країнах членах ЄС.

В країнах-кандидатах до ЄС радикальної та ефективної реформи земельного ринку не відбулося. Ринок землі в цих країнах є нестабільним, невизначеним, неефективним, і досить ризикованим. Недосконалість законодавчої бази, корупція, невирішені земельні спори, відсутність кредитів, невизначеність щодо більш широких ринкових умов, і нестійкі соціальні та політичні умови значно стримують процес розвитку ринку землі. Фрагментація земель, яка є наслідком попередніх обмежень щодо використання і права власності на землю, негативно впливає на ефективне використання землі та стримує процес розвитку ринків с/г земель в країнах кандидатах до ЄС.

В свою чергу, заборона іноземного капіталу також негативно впливає на ціну землі. В країнах кандидатах середня ціна на землю є значно нижчою, ніж в сусідніх країнах з подібною якістю ґрунтів.

Зазначимо, що складна ситуація на ринках країн даної групи не є наслідком складних вихідних умов та ситуації, в якій опинилися ці країни в 1990-х роках. Адже, такі країни, як Болгарія, Румунія та Хорватія, мали абсолютно ідентичні передумови розвитку, і незважаючи на це, їм вдалося досягти кращих результатів трансформації ринку с/г земель та стати членами ЄС.



АЛБАНИЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$8,500 / ГА

ТИП РИНКУ

ЗАКРИТИЙ ДЛЯ
ІНОЗЕМЦІВ

Албанія — аграрно-індустріальна країна. Хоча, агросектор традиційно є малопродуктивним, оскільки природні фактори в країні досить несприятливі для його розвитку, сільське господарство відіграє важливу роль в економіці країни. На нього припадає 22.6% ВВП, майже половина населення проживає у сільській місцевості – 43.6%. Землі сільськогосподарського призначення становлять 43.3% земельного фонду країни, з яких 52% (або 22.5% загального земельного фонду) відведено під рілля.

95%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

22.6%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

44.1%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Подолання продовольчої кризи.
- Підвищення рівня життя сільського населення.
- Відхід від соціалістичних принципів управління в країні до ринкової економіки.

Передумови реформи

- Посилення політичної та соціальної напруженості в країні.
- Постійне погіршення рівня життя населення, економічна та продовольча криза в країні, падіння виробництва.
- Низька продуктивність праці в агросекторі та малоефективне виробництво, нерациональне використання ресурсів.

Еволюція ринку землі

- 1991-1993 роки – Закон «Про землю» та Закон «Про реституцію та компенсацію колишнім землевласникам».
- 1994 рік – Цивільний кодекс, який став основним законодавчим актом, що регулює право власності на землю і право володіння і користування землею.
- 1998 рік – Конституція, яка гарантує право на приватну власність і передбачає непорушність права власності.

Рис. 41. Характеристика ключових показників агросектору в Албанії



99 років**максимальний
термін оренди для
іноземців**

Функціонування ринку землі в Албанії на початковому етапі сповільнювалося через законодавчу невизначеність щодо прав власності, повільну реєстрацію землі та протести колишніх землевласників.

3-4%**плата за реєстрацію
угоди купівлі-
продажу**

Механізм реалізації реформ

1. Реформа розподілу земель колгоспів проводилася дуже швидко, але процес передачі прав на землю йшов набагато повільніше, ніж фактичний розподіл землі. При цьому, повноцінний ринок землі одразу після розподілу земель не існував. Укладання угод купівлі-продажу або оренди землі було заборонено.
2. Функціонування ринку землі сповільнювалося через законодавчу невизначеність прав власності, повільну реєстрацію землі та протести колишніх землевласників (держава не надавала ніякої компенсації для цих осіб).
3. Реформа зі створенням повноцінного ринку землі закінчилася у 1998 році, коли було прийнято нову Конституцію, яка гарантувала право громадян на приватну власність.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземцям заборонено купувати сільськогосподарські землі, але вони можуть взяти землю в оренду терміном до 99 років.

Регуляція цін та площі

- При угодах купівлі-продажу між приватними власниками застосовуються ринкові ціни.
- При угодах, в яких однією зі сторін є держава, вартість землі визначається державною агенцією згідно методики «Критерії оцінки та компенсації земель».

Податки

- Плата за реєстрацію угоди купівлі-продажу землі — 3.4% від ціни.
- Земельний податок (податок на володіння землею) — від \$5.7 до \$45.5 за 1 га, залежно від категорії використання землі.
- Податок на передачу права власності на землю — 0.5% від ціни угоди.
- Податок на здачу землі в оренду — 10% від доходу.

Інші обмеження

- Кожен власник землі сільськогосподарського призначення повинен використовувати її тільки для сільськогосподарських цілей.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Албанія стала єдиною країною, яка розподілила всі колгоспні землі серед сільського населення (більшість країн ЦСЄ, навіть країни Балтії, які входили до складу колишнього Радянського Союзу, повернули землі колишнім власникам). В країні спостерігався найвищий рівень деколективізації – 95% (у 1998 році).
2. В результаті реформи ринку землі в Албанії виробнича структура в сільському господарстві стала майже повністю приватно, повністю було ліквідовано колгоспи та державні ферми, була проведена фрагментація права власності та використання землі, що призвело до стабільного зростання виробництва сільськогосподарської продукції з 1992 року. Випуск сільськогосподарської продукції в середньому зростав на 10% щороку. Це було найбільше зростання агросектору в країнах ЦСЄ.
3. Такі швидкі та радикальні методи реформи призвели до швидкого росту виробництва протягом декількох років після її початку. До кінця 1996 року Албанія мала найвищі офіційні темпи зростання економіки в Східній Європі і відносно низький рівень інфляції. Навіть, політична криза 1997 року не зруйнувала позитивні результати реформи — обсяг сільськогосподарського виробництва збільшився майже на 2% при падінні ВВП на 7%. Проте, в країні мала місце висока корупція та тіньова економіка, що значно підірвало успіхи реформи.
4. Зараз понад 95% землі знаходиться у власності 490,000 приватних господарств. Середній розмір ферми становить 1.0 га, в діапазоні від 1.3 га в долинах і передгірних районах до 0.8 га в горах. Хоча значна фрагментація земель дозволяє фермерам вирощувати різноманітні культури та розподіляє ризик екологічних потрясінь, це сприяє неефективності виробництва та і стримує інвестиції.



БОСНІЯ І ГЕРЦЕГОВИНА

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$3,000 / ГА

ТИП РИНКУ

ЗАКРИТИЙ ДЛЯ
ІНОЗЕМЦІВ

Боснія і Герцеговина — аграрно-індустріальна країна. Території Боснії і Герцеговини є гористою, дві третини площі займають гірські хребти. Для потреб сільського господарства залучено 2.2 млн. га землі, що становить 42.2% земельного фонду країни. Майже половина цих угідь (46.8%) припадає на рілля. В сільському господарстві північних районів важливе значення має тваринництво. В південних районах — виноградарство.

85%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

7.6%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

2.5%

**ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Проведення справедливого повернення прав власності на сільськогосподарську землю колишнім землевласникам та ефективної приватизації державних земель.

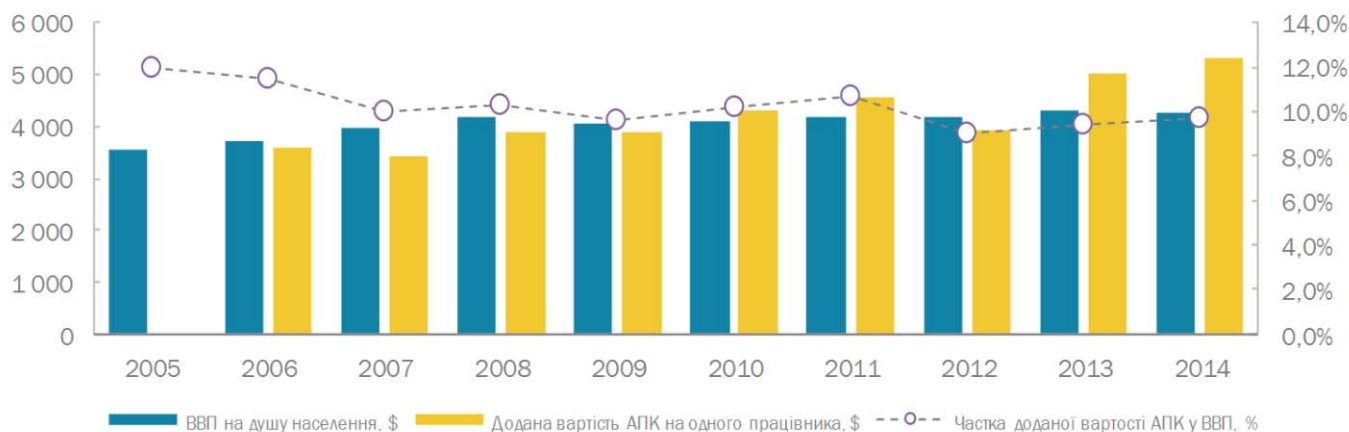
Передумови реформи

- Тяжка економічна криза в країні та низький рівень життя населення.
- Падіння сільськогосподарського виробництва.

Еволюція ринку землі

- 2000 рік — Закон «Про реституцію та компенсацію», визначено процес повернення землі колишнім землевласникам.
- 2002 рік — Проект Закону «Про реституцію», який було розглянуто в парламенті, але так і не було прийнято.
- 2013 рік — закон «Про сільське господарство».

Рис. 42. Характеристика ключових показників агросектору в Боснії і Герцеговині



Джерело: World Bank, EasyBusiness

80%**домогосподарств
площею менше 5 га**

Великі мінні поля, що залишились після Боснійської війни, як і раніше, є одним з основних перешкод для розвитку сільської місцевості в Боснії і Герцеговині.

0.5%**максимальний
податок на покинуту
с/г землю в деяких
регіонах**

Механізм реалізації реформ

1. Після здобуття незалежності в Боснії і Герцеговині земельні питання перейшли під контроль трьох регіонів: Республіки Сербська, Федерація Боснії і Герцеговини, і округу Брчко. І те, що в інших країнах вважається державною власністю на землю, в Боснії та Герцеговині є власністю цих трьох регіонів.
2. Після війни та проголошення незалежності в країні питанню реституції і приватизації землі не було приділено належної уваги, адже і так більша частина земель 94% вже перебувала у приватній власності.
3. Тим не менш, було здійснено кілька спроб проведення реституції та приватизація які не були вдалими. Республіка Сербська у 200 році прийняла Закон «Про реституцію і компенсацію», але цей дію цього закону невдовзі було припинено. У 2002 році було розглянуто Проект Закону «Про реституцію» в парламенті Федерації Боснії і Герцеговини. Проте, цей законопроект було відправлено на доопрацювання та не було прийнято. Таким чином, після здобуття незалежності уряд країни так і не провів ніякої реформи.
4. Сьогодні сільськогосподарська земля в країні є значно фрагментованою, при цьому постійно збільшується частка покинутих та необроблюваних земель. В основному це пов'язано з переїздом власників до міст. З метою сприяння розвитку фермерської справи та зменшення кількості необроблюваних земель в Боснії та Герцеговині земля сільськогосподарського призначення звільняється від оподаткування. Натомість, встановлюється спеціальний податок на покинуті на необроблювані землі.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземці не мають права купувати землю сільськогосподарського призначення.

Регуляція цін та площі

- Максимальна та мінімальна площа і ціна на землю сільськогосподарського призначення державою не регулюються.

Податки

- Земельний податок для земель сільськогосподарського призначення не стягується.
- Податок на с/г землю, яка не обробляється — 0.05-0.5% від вартості землі.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Після здобуття незалежності в 1995 році, Боснія і Герцеговина не зазнала серйозних реформ і не провела необхідну земельну реформу з метою підвищення продуктивності в сільському господарстві. Хоча сільськогосподарський сектор був маргіналізованим протягом декількох десятиліть задля розвитку індустріалізації, зараз в країні більший фокус робиться на сільському господарстві. Взагалі, сільськогосподарський сектор Боснії і Герцеговини має ряд великих проблем: переважно гірська місцевість, знищення майна від війни і покидання великої кількості земель селянами.
2. Наразі головними завданнями уряду Боснії і Герцеговини є наступні пункти. По-перше, має бути створений коректний процес реєстрації землі з метою забезпечення безпеки на земельному ринку, так як існуюча система не працює. Занедбані землі, особливо на родючій землі, потрібно активніше використовувати. Багато питань, пов'язаних з правом власності на землю, як і раніше є невирішеними, і неминуча фрагментація призведе лише до подальшої залежності від застарілого натурального господарства.



МАКЕДОНИЈА

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$3,500 / ГА

ТИП РИНКУ

**ЗАКРИТИЙ ДЛЯ
ІНОЗЕМЦІВ**

Македонія — індустріально-аграрна країна, де сільське господарство відіграє важливу роль в економіці. На нього припадає 10.2% ВВП та 18% зайнятого населення. Половина площі країни є землями сільськогосподарського призначення, котрі, в свою чергу, майже порівну діляться на рілля і пасовища (під рілля відведено 32.8% сільськогосподарських земель або 16.4% загального земельного фонду країни). Як і в багатьох Балканських країнах, майже половина населення Македонії (43%) проживає в сільській місцевості.

80%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

10.2%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

18%

**ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Зростання сільськогосподарського виробництва та продуктивності в агросекторі.
- Підвищення рівня життя сільського населення.
- Перебудова структури економіки та перехід до ринкових принципів управління.

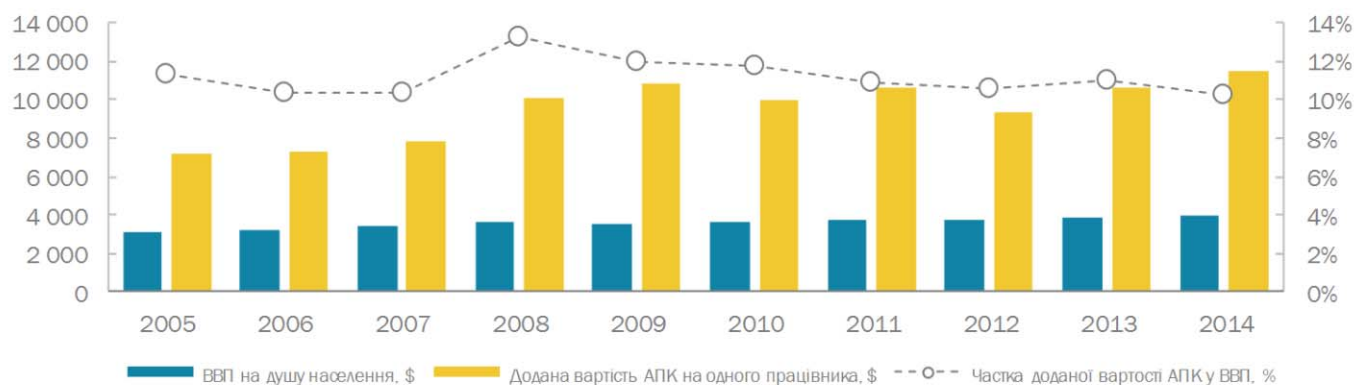
Передумови реформи

- Значний вплив сільськогосподарського сектору на рівень соціально-економічного розвитку країни.
- Низька продуктивність праці в сільському господарстві та малоефективне виробництво.
- Економічна та продовольча криза в країні, падіння виробництва.

Еволюція ринку землі

- 1986 рік – Закон «Про оцінку землі, кадастр та реєстрацію прав на нерухоме майно».
- 1991 рік – Конституція, яка гарантує право на володіння і успадкування землі, а також, право на вільний ринок землі.
- 2007 рік – Закон «Про сільськогосподарську землю», в якому продовжувалася концепція того, що землі сільськогосподарського призначення можуть бути тільки в приватній власності і власності держави.

Рис. 43. Характеристика ключових показників агросектору в Македонії



180,000

орієнтовна кількість
приватних та
сімейних фермерів

Право першочергового
придбання землі в Македо-
нії належить колишнім влас-
никам та власникам
сусідніх ділянок.

3%

податок на продаж
с/г землі

Механізм реалізації реформ

1. У Македонії держава неохоче здійснювала приватизацію сільськогосподарських земель через побоювання зниження продуктивності, хоча продуктивність та ефективність державних ферм була досить сумнівною. Але незважаючи на не досить активну політику держави, від 70% до 85% сільськогосподарських земель в Македонії таки було приватизовано. Близько 463,000 га орних земель зараз знаходиться у приватній власності. Решта землі залишилася державною власністю, і задіяна у господарстві великих агрокомбінатів або малих суспільних фермах. Державна земля не продається, вона може бути лише орендована.
2. До 1988 року, максимальна площа землі, якою міг володіти сільський житель була 10 га. Сьогодні немає обмежень щодо максимального розміру землі у власності. Середні розміри ферм становлять від 2.5 до 2.8 га, і це, як правило, сімейні ферми, розділені на кілька несуміжних ділянок. 80% орних земель використовується приватними сімейними фермами, котрих в країні налічується понад 180,000.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Фізичним особам іноземцям забороняється купувати землю сільськогосподарського призначення, але вони можуть отримати право володіння цією землею через право спадкування. За умови, якщо ця особа декілька років прожила на території Македонії і може довести, що займається фермерським господарством.
- Для іноземних юридичних осіб вищезазначені обмеження не застосовуються.
- Фізичним особам іноземцям дозволяється орендувати землю на довгостроковий період за умови отримання дозволу місцевого державного органу.

Регуляція цін та площі

- Обмежень щодо площі земельної ділянки у власності законодавством не встановлено.
- Не встановлено мінімальних або максимальних цін на землю.

Податки

- Податок — 3% від ціни угоди (при першому продажі податок вищий).
- Податок на землі, які здаються в оренду, але культивуються, не стягується.
- Право першочергового придбання належить колишнім власникам та власникам сусідніх ділянок.

Інші обмеження

- Забороняється фрагментація земельних ділянок шляхом продажу, успадкування або дарування.
- Мінімальна ціна оренди державних земель сільськогосподарського призначення встановлена законом (залежить від категорії землі): \$28 за 1 га для 1-4 кадастрового класу, \$17 за 1 га для 5-8 кадастрового класів, \$17 для 1-4 кадастрового класу у гірських районах, \$6 для 5-8 кадастрових класів у гірських районах.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Після розпаду Югославії Македонія не провела радикальної реформи земельного ринку. Ринок землі в Македонії, як і в інших балканських країнах, є нестабільним, невизначеним, неефективним, і досить ризикованим. Ринок землі є активним, але нестійким і в останні роки сповільнюється.
2. Невирішені земельні спори, відсутність кредитів, невизначеність щодо більш широких ринкових умов, і нестійкі соціальні та політичні умови значно стримують процес розвитку ринку землі. Чинне законодавство і правові аспекти, пов'язані з купівлею-продажем землі, досить складні і несуть значні операційні витрати.
3. Значна фрагментація земель, яка є наслідком попередніх обмежень щодо використання і права власності на землю, а також значною практикою існування неформальних земель, значно стримує та негативно впливає на ефективне використання землі.



СЕРБІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$13,000 / ГА

ТИП РИНКУ

**ЗАКРИТИЙ ДЛЯ
ІНОЗЕМЦІВ**

Сербія — індустріально-аграрна країна. Сільське господарство є однією з найважливіших галузей сербської економіки, від стану якої залежить економічний розвиток країни. 58% земельного фонду країни використовується для ведення сільсько-господарської діяльності. З цих земель 65.1% або 37.7% загального земельного фонду становлять рілля. 44.5% населення країни проживають у сільській місцевості.

92%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

9.7%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

21.3%

**ЗАЙНЯТІСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Проведення справедливого розподілу прав власності та повернення земель колишнім землевласникам.
- Підвищення рівня життя сільського населення, формування та розвитку ринкових принципів розвитку агросектору

Передумови реформи

- Падіння сільськогосподарського виробництва.
- Низька продуктивність в агросекторі та неефективне використання земельних ресурсів.

Еволюція ринку землі

- 2001 рік – Закон «Про приватизацію», яким була розроблена програма приватизації державних земель.
- 2006 рік – Закон «Про повернення майна церкві», відповідно до якого церкві поверталися землі, які було конфісковано у соціалістичний період.
- 2011 рік – Закон «Про реституцію власності та компенсацію», яким зазначалося, що націоналізована земля має бути повернута або компенсована колишнім власникам та їхнім спадкоємцям.

Рис. 44. Характеристика ключових показників агросектору в Сербії



0.5 га

мінімально
дозволений розмір
для ділянки землі

Приватизація шляхом продажу в Сербії не змінила структуру сільськогосподарських земель дуже сильно, оскільки державні землі доволі часто були продані приватним інвесторам великими ділянками або у вигляді повних ферм.

0.4%

щорічний податок
на с/г землю

Механізм реалізації реформ

1. Правову основу проведення реформи ринку сільськогосподарської землі в Сербії було закладено у 1992 році після прийняття Закону «Про реституцію землі». У 1992 році 74% сільськогосподарських земель в Сербії належали приватним власникам. Відповідно до Закону, близько 150 тис. га сільськогосподарських земель, експропрійованих після 1953 року було повернуто колишнім власникам. У випадках, коли фізичне повернення ділянок не було можливим, колишнім власникам було запропоновано аналогічні земельні ділянки з державної власності.
2. У 2006 році вступив в силу Закон «Про повернення майна церкві». Сербська православна церква була однією з найбільших землевласників в Сербії. Близько 9 тис. га сільськогосподарських угідь і 22 тис. га лісових земель було повернуто церкві у процесі проведення реформи.
3. У 2011 році було прийнято новий Закон «Про реституцію власності та компенсацію». Згідно цього закону націоналізована земля має бути повернута або видана відповідна компенсація колишнім власникам або їхнім спадкоємцям. Але очікується, що процес реституції в Сербії не буде завершено протягом кількох десятків років. Адже, орендарі державних земель, які підлягають реституції, мають право на продовження терміну оренди протягом трьох років, а у випадку виноградників – 30 років.
4. Паралельно з реституцією в Сербії проводилася приватизація державної землі шляхом проведення торгів і аукціонів. У період з 2002 по 2008 роки 9 великих державних с/г підприємств (5,000-6,000 га і 300 співробітників) було приватизовано на конкурсній основі. В цей же період, через аукціони було приватизовано 125 радгоспи.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземці не мають права купувати сільськогосподарську землю.

Регуляція цін та площі

- Встановлено обмеження мінімальної площі земельної ділянки – 0.5 га.
- Державою не встановлюється мінімальна та максимальна ціни купівлі-продажу сільськогосподарської землі.

Податки

- Власник землі сплачує щорічний податок у розмірі 0.4% від вартості землі.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Реформа ринку землі в Сербії ще не завершена. Проведена реституція сприяла поширення процесу фрагментації земель, що негативно впливало на ефективність та продуктивність в секторі. Середній розмір сільськогосподарських земельних ділянок, що перебувають у власності сімейних ферм становить 0.34 га, а середній розмір колективних господарств становить 175 га. Фрагментація сільськогосподарських земель триває в Приватизація шляхом продажу земель в Сербії, в свою чергу, не змінила структуру власності. Сьогодні великі корпоративні ферми володіють 15% орних земель, а решта 85% належать сімейним фермерським господарствам.
2. Ринок є нестабільним та неефективним. Недосконалість законодавчої бази, корупція і нестійкі соціальні та політичні умови значно стримують процес розвитку ринку землі. Фрагментація земель також негативно впливає на ефективне використання землі та продуктивність с/г виробництва.



ТУРЕЧЧИНА

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$27,000 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Туреччина — індустріально-аграрна країна. Сільськогосподарське виробництво забезпечує створення 8% ВВП країни, у ньому зайнято 19.7% робочої сили. Землі сільськогосподарського призначення становлять майже половину території країни – 49.9%, з яких 53.5% (або 26.7% загального земельного фонду) відведено під рілля. У сільській місцевості проживає 27.1% населення країни.

67%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

8.0%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

19.7%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Збільшення обсягів с/г виробництва, забезпечення ефективного управління земельними ресурсами.
- Усунення дисбалансу в розподілі землі і доходів в сільській місцевості.
- Збільшення зайнятості та забезпечення гарантії прав власності сільського населення.

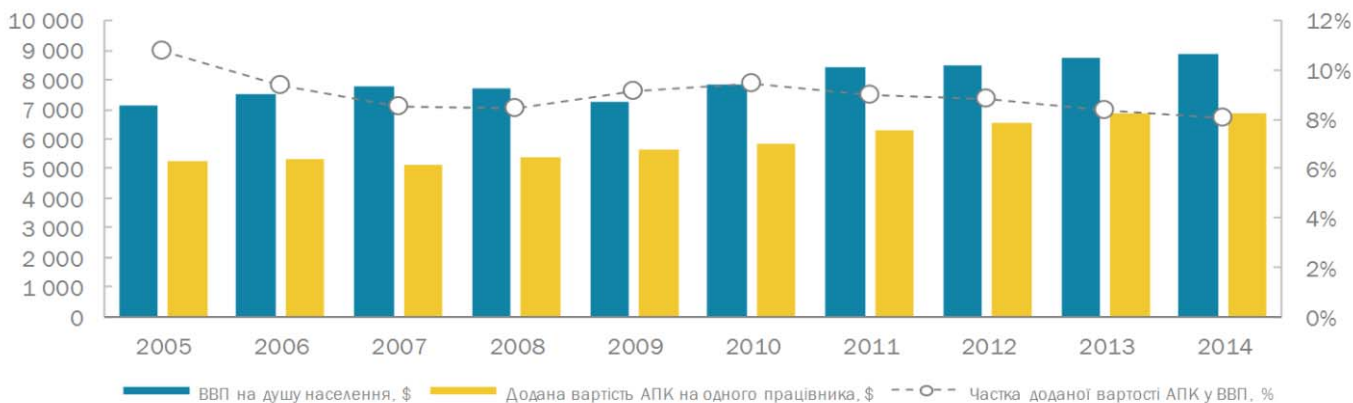
Передумови реформи

- Важлива роль сільськогосподарського сектору в економіці.
- Історичний вплив османських та ісламських законів і правил на ринок землі.

Еволюція ринку землі

- 1985 рік – Закон «Про створення і функції Головного управління з земельної реформи».
- 2010 рік – Закон «Про організацію і обов'язки Головного управління земель та кадастру».
- 2012 рік – Закон «Про внесення змін до закону «Про земельний кадастр», за яким іноземцям надавалося право придбання нерухомого майна.
- 2014 рік – Закон «Про охорону і використання сільськогосподарських угідь» та Положення про передачу земель сільськогосподарського призначення.

Рис. 45. Характеристика ключових показників агросектору в Македонії



Джерело: World Bank, EasyBusiness

2 га**мінімальна площа
с/г ділянки**

У Туреччині земельна реформа та перерозподіл землі є результатом довгострокового інституційного розвитку, починаючи від османських правил та традицій до пізніх сучасних інституціональних зміни.

1.5 %**податок на продаж
с/г землі**

Механізм реалізації реформ

Земельна реформа проведена в Туреччині має ряд спеціальних особливостей:

1. перерозподіл земель відбувався поступово;
2. площа перерозподіленої землі була незначною — з 1945 року не більше 10% від загальної площі орних земель країни, які були розподілені між селянами;
3. розподіл включав головним чином землі державних та релігійних фондів.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземним фізичним особам з визначеного списку країн надається право власності на землю максимальною площею 30 га.
- Іноземним комерційним компаніям також надається право на придбання землі. Для інших іноземних корпорацій (асоціацій, фундацій та ін.) забороняється придбання та володіння землею.
- Загальна площа землі у власності іноземців не має перевищувати 10% від площі адміністративного району.

Регуляція цін та площі

- Не встановлено мінімальних або максимальних цін на землю.
- Існують обмеження щодо розподілу та продажу земельної ділянки нижче встановленого урядом мінімуму – 2 га для сільськогосподарських земель, маргінальних сільськогосподарських земель і земель сільськогосподарського призначення для під спеціальні посіви, 0,5 га для посівних сільськогосподарських угідь і 0,3 га для захищених с/г угідь.

Податки

- Гербовий збір: на угоди купівлі-продажу – 0,95% від ціни угоди; оренду – 0,19%.
- Податок на нерухоме майно для сільськогосподарських земель – 0%.
- Податок на продаж землі – 1,5% від ціни угоди (сплачується і покупцем, і продавцем).

Інші обмеження

- Існують обмеження на продаж землі в прикордонних районах і в певних територіях, які знаходяться під охороною.
- Якщо земля передається у власність кільком спадкоємцям і вони створюють спільне господарство, і один з них хоче продати свою частину третій особі, інші спадкоємці мають першочергове право викупити цю землю.
- Орендарі, співвласники та власники сусідніх ділянок мають першочергове право на придбання ділянки.

Експертна оцінка результатів реформи

1. У Туреччині земельна реформа, реструктуризація та перерозподіл землі є результатом довгострокового інституційного розвитку, починаючи від османських правил та традицій до більш пізніх сучасних інституціональних зміни. Через значну територію і різні історико-інституційні зміни, істотні регіональні відмінності спостерігаються на ринках землі, с/г структур і реструктуризації с/г підприємств в Туреччині.
2. Повільний процес розподілу земель разом з існуванням ряду регуляторних обмежень на ринку землі призводять до негативних результатів у секторі сільськогосподарського виробництва. Значною проблемою також є фрагментація земель. Більше 85% фермерських господарств мають землю у межах 10 га. Фрагментація земель є серйозним недоліком для розвитку механізованого с/г виробництва.
3. Водночас, ціна на землю с/г призначення в Туреччині є найвищою в регіоні – \$27,000 (2011 рік). Така висока ціна пояснюється високою продуктивністю с/г земель, яка в Туреччині є досить високою, попри низьку продуктивність праці в секторі. Продуктивність 1 га с/г землі становить \$1,360 (в цінах 2005 року), що відповідає рівню Австрії, Німеччини та Іспанії. Також, на формування високої ціни в регіоні впливає порівняно високий рівень економічного розвитку країни.

ПОСТРАДЯНСЬКІ КРАЇНИ



ТАДЖИКИСТАН

49.2%

найвищий рівень бідності
сільського населення в
регіоні

ГРУЗІЯ

єдина країна

у регіоні, яка відкрила
ринок для іноземців

АЗЕРБАЙДЖАН

97%

с/г продукції виробляється
приватним сектором



ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГІОНУ

Пострадянські країни характеризуються низьким рівнем соціально-економічного розвитку, поширеною корупцією та високим рівнем тіньової економіки (в середньому 40-45% від ВВП). ВВП на душу населення в країнах даної групи коливається в діапазоні від \$1,100 в Таджикистані до \$12,700 в Росії.

Реформа ринку землі в пострадянських країнах розпочалася після розпаду Радянського Союзу в 1991 році. Основними спільними передумовами в усіх країнах цієї групи були тяжка економічна криза через розрив внутрішньогалузевих зв'язків з іншими країнами колишніми республіками Радянського Союзу, стрімке падіння сільськогосподарського виробництва, яке відіграло важливу роль в економіці цих країн та низький рівень життя населення. Економіка Грузії та Вірменії постраждали найбільше, у 1992 році ВВП скоротився на 44.9% та 41.8% відповідно. В основному реформа ринку с/г землі в країнах даної групи проводилася з метою створення ринкової економіки та підприємницької ініціативи, створення нових відносин власності на землю на основі принципів економічної самостійності та соціальної рівності, подолання економічної кризи та зростання доходів та рівня життя населення. У 1991 році всі пострадянські країни опинилися у майже рівних умовах та мали схожі проблеми. Але вони обрали різні шляхи розвитку ринку.



МЕХАНІЗМ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ

Ринки всіх країн даної групи, крім Грузії, де у 2014 році іноземцям було надано право власності на с/г землі, все ще є закритими для іноземних інвестицій, на них встановлено ряд обмежень щодо регулювання площі та ціни землі. При цьому, встановлені обмеження часто не дотримуються через корупцію та тіньові ринки.

Середня ціна землі с/г призначення в пострадянських країнах при хорошій якості та родючості ґрунту є досить низькою і в середньому становить \$1,400. При тому, що в багатьох сусідніх країнах, які обрали більш радикальний та ефективний метод проведення реформи, с/г земля коштує в 3-5 разів дорожче.

В половині країн (Казахстані, Киргизстані, Молдові, Росії) все ще існує регулювання цінової політики на ринку. Через високий рівень корупції в цих країнах на практиці землю часто продають, або частіше здають в оренду за безцінь і державний бюджет недоотримує значні кошти. Сам же процес передачі та розподілу прав власності на землю тут також проходить непрозоро. При слабкому функціонуванні обігу землі в пострадянських країнах більшого поширення набирає ринок оренди землі. Але за відсутності екологічних стандартів, вимог щодо культивування та збагачення ґрунтів поряд з дуже низькою вартістю оренди така ситуація сприяє погіршенню якості ґрунтів.

Таджикистан є єдиною пострадянською країною, і мало не єдиною країною в світі, де 100% с/г землі належить державі. Внаслідок цього в країні найбільший рівень бідності та найнижчий рівень життя в регіоні і це при тому, що Таджикистан володіє значними природними ресурсами. Так, рівень ВВП на душу населення в Таджикистані становить \$2,690, для порівняння в Узбекистані – \$5,573, Киргизстані – \$3,322. При чому в країні також спостерігається найвищий рівень бідності сільського населення - 49.2%

Грузія – єдина пострадянська країна, яка, хоч і з певними обмеженнями, але відкрила ринок с/г землі для іноземців. І саме Грузія сьогодні продовжує розвиток свого ринку с/г земель, в той час як в інших країнах пострадянського простору спостерігається стагнація.

Певні кроки уперед робить і Казахстан. Саме у 2016 році зі вступом в силу змін до Земельного Кодексу та вводом в оборот нових земель Україна має шанси здійснити справжню масштабну реформу ринку землі.



ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА

Хоча формально у всіх пострадянських країнах була проведена реформа ринку с/г землі, сьогодні ринки цих країн не є ефективними та ліберальними. Через недосконалість правової бази, значну корупцію та небажання держави віддавати землю у приватну власність, процес проведення реформи постійно гальмувався і не було досягнуто бажаних результатів.

Закритість ринків для іноземного капіталу, цінове регулювання поряд з поширеною корупцією стримують притік інвестицій та негативно впливають на ціну землі в країнах даної групи. Хоча деякі з пострадянських країн, які мали подібні передумови до реформ, вже повністю відкрили та лібералізували ринки, та стали членами ЄС, країни, що увійшли до даної групи, досягли значно менших успіхів, що було пов'язано не лише з реформою ринку землі, а й із загальним шляхом переходу економіки до ринкових умов.

Таджикистан є наявним прикладом того, наскільки зарегульованість земельного ринку негативно впливає на соціально-економічний стан розвитку країни. За відсутності гарантії прав власності справжня реформа ринку землі неможлива.



АЗЕРБАЙДЖАН

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$1,000 / ГА

ТИП РИНКУ

ЗАКРИТИЙ ДЛЯ
ІНОЗЕМЦІВ

Азербайджан – індустріально-аграрна країна з багатогалузевим сільськогосподарським виробництвом. Переважна більшість населення, окрім столиці Баку, проживає у сільській місцевості - 45.6%. Земельний фонд країни використовується лише на 77%. На сільськогосподарські землі припадає 57.7% території, з яких 44% складають посівні площі, 26% - сінокосяки та пасовища, 4% - багаторічні посіви. На сільськогосподарське виробництво припадає всього 5.7% ВВП, проте у галузі зайнято 36.8% від усього зайнятого населення в країні.

20%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

5.7%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

36.8%

**ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Створення нових відносин власності на землю на основі принципів економічної самостійності та соціальної рівності.
- Розвиток ринкової економіки та підприємницької ініціативи.
- Досягнення економічної незалежності країни, включаючи забезпечення населення продовольством.

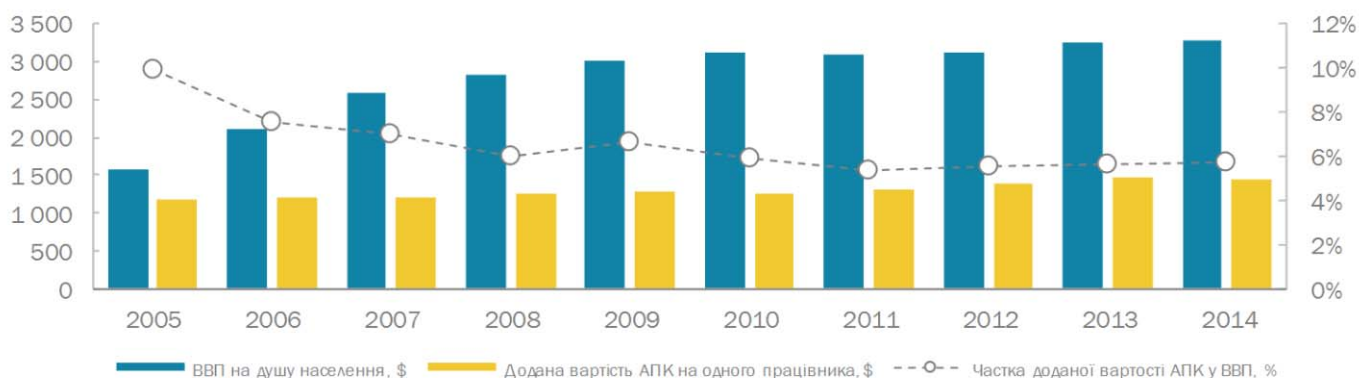
Передумови реформи

- Тяжка економічна криза після розпаду Радянського Союзу та розриву галузевих зв'язків між країнами.
- Макроекономічна нестабільність і гіперінфляція через бойові дії між азербайджанськими і вірменськими збройними формуваннями за контроль над Нагірним Карабахом.

Еволюція ринку землі

- 1995 рік – Укази Президента «Про основи аграрної реформи» та «Про реформу радгоспів та колгоспів».
- 1996 рік – Закон «Про земельну реформу» Азербайджанської республіки, який визначав основні правила проведення земельної реформи в країні.
- 1999 рік – Земельний кодекс Азербайджанської республіки. Закон «Про оренду землі», Закон «Про земельний ринок».

Рис. 46. Характеристика ключових показників агросектору в Азербайджані



3.5 МЛН

кількість землевласників, які отримали землю після реформи

Реформа земельного ринку в Азербайджані була проведена досить ефективно та швидко, незважаючи на те, що почалася вона пізніше, ніж в сусідніх країнах.

1998 рік

початок стрімкого розвитку економіки країни

Механізм реалізації реформ

1. Держкомзем здійснював розподіл земель з фонду колишніх радгоспів і колгоспів та надавав права власності на землю приватним особам. У 1995-1996 роках розпочався процес розподілу земель, селянам надавався паперовий сертифікат, але фактична передача прав власності почалася лише у 1997 році. Указом президента була створена Державна комісія з питань аграрної реформи. Ця комісія мала регіональні та місцеві представництва по всій країні задля активізації та прискорення процесу реформ.
2. В результаті реформи 3.5 млн. населення в селах Азербайджану або 872 тис. сімей отримали земельні ділянки у приватну власність. Розмір земельних ділянок, переданих у приватну власність, залежав від території. У південних районах - від 0.1 до 0.5 га в залежності від наявних ресурсів та родючості культур, які росли на тих ділянках. В північних районах землі надавали розміром у декілька гектар.
3. Земля надавалася селянам на безоплатній основі. При чому, всі рілля, сінокоси та землі, виділені під садівництво, були передані майже повністю у приватну власність. З земельного фонду колишніх колгоспів та державних ферм 38.1% землі було надано у приватну власність, 56.4% було передано до муніципалітетів та лише 5.5% залишилося у власності держави.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземним фізичним та юридичним особам забороняється купувати землю сільськогосподарського призначення. Але вони мають право брати її в оренду.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Ніяких обмежень для юридичних та фізичних осіб не встановлено.
- Юридичні та фізичні особи можуть виступати в якості власників, користувачів, іпотечних кредиторів і позичальників, учасників угод купівлі-продажу та інших операцій.

Регуляція цін та площі

- Ціни на землю встановлюються виключно ринком, не існує ніяких фіксованих цін.
- На землі, які знаходяться у власності муніципалітетів, ціни встановлюються муніципалітетами з урахуванням ринкових курсів за умови, що вони повинні бути не нижче нормативної вартості.
- Мінімальні площі земельних ділянок, що надаються (продаються) у власність, користування і оренду юридичним та фізичним особам, встановлюються муніципалітетами.

Податки

- Податок на землю – 0.06 маната за 1 га, який необхідно помножити на умовний бал, встановлений в залежності від якості землі та її місця розташування.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Реформа земельного ринку була проведена досить ефективно та швидко, незважаючи на те, що почалася вона пізніше, ніж в сусідніх країнах. Важливим аспектом є те, що реформа була ініційована президентом, а не парламентом, як в переважній більшості сусідніх країн. Також, у ході проведення реформи президент декілька разів видавав укази та розпорядження щодо активізації та прискорення процесу передачі права власності на землю.
2. Перед самим процесом розподілення та передачі землі держава визначила правову основу для земельної власності. Наявність правової бази для передачі землі у приватну власність значно прискорила процеси розвитку ринку. Саме з 1998 року, коли майже була завершена передача землі селянам, розпочалося стрімке економічне зростання в країні.



ВІРМЕНІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$2,800 / ГА

ТИП РИНКУ

ЗАКРИТИЙ ДЛЯ
ІНОЗЕМЦІВ

Вірменія — невелика країна з гірським ландшафтом, що проголосила свою незалежність від СРСР в 1990 році. Загальна площа Вірменії складає близько 29,800 км², з яких 72% землі є сільськогосподарською землею. Вірменія має невелику частку орних земель, що становить близько 15.8% від загальної площі

67%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

19.2%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

39%

**ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Розвиток ринкових принципів функціонування ринку сільськогосподарської землі та економіки в цілому.
- Створення нових відносин власності, розвиток сільської місцевості на підвищення рівня життя та доходів населення.

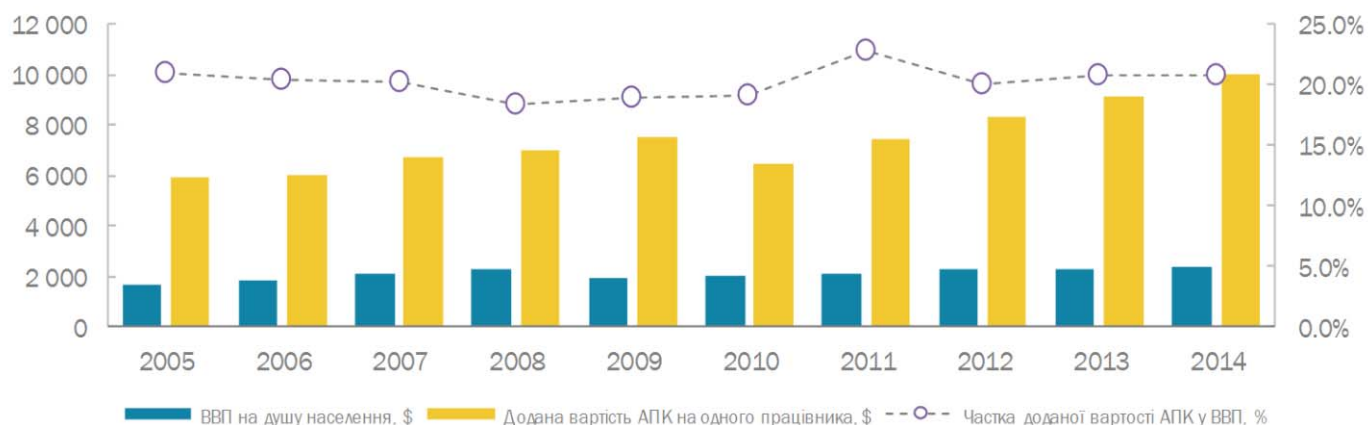
Передумови реформи

- Неефективне використання земельних ресурсів колгоспами та радгоспами за часів СРСР.
- Великі ускладнення у вирішенні земельного питання через війну в Нагорному Карабасі.

Еволюція ринку землі

- 1989 рік — Верховна Рада СРСР прийняла ряд законів, що дозволяли довгострокову оренду землі (але не купівлю) всередині і за межами колгоспів та радгоспів.
- 1991 рік — початок процесу приватизації сільськогосподарських земель в країні.
- 1995 рік — прийняття Конституції Республіки Вірменія, в якій зазначено, що на території Республіки Вірменія признається та захищається право власності.

Рис. 47. Характеристика ключових показників агросектору у Вірменії



1994 рік

припинення в Нагорному Карабасі

Швидка приватизація швидко усунула колгоспи і радгоспи, які домінували в сільському господарстві Вірменії в радянський період.

15%

податок
на володіння
с/г землею

Механізм реалізації реформ

1. Перший етап земельної реформи у Вірменії почався в 1991 році і був завершений в 1993 році. Державні сільськогосподарські землі мали бути поділені порівну серед сільських сімей. Але кількість землі, розподіленої між сім'ями, значно варіювалася в залежності від наявності земель в державному фонді і кількості сімей в кожній громаді. Сім'ї з великою кількістю людей отримали значно більшу частину землі, ніж сім'ї з маленькою кількістю людей. В кожній громаді були розподілені різні категорії землі і, в середньому, кожна сім'я отримала одну-дві ділянки орної землі, одну ділянку винограднику і одну садову ділянку. Щоб визначити, яку саме ділянку отримає кожна сім'я, проводились лотереї. В державній власності залишилось близько 25% сільськогосподарських земель, але вони стали доступними для оренди приватним особам. Зараз ці землі, що знаходяться в державній власності, контролюються місцевими радами громад.
2. В лютому 1993 року основні роботи по організації процесу приватизації земель в Республіці Вірменія були завершені, однак ряд нижченаведених чинників все ще перешкоджав ефективному користуванню землі і формуванню вільного ринку, а саме: невдосконалене правове поле, що не було відповідним до місцевих умов; нерентабельні земельні ділянки; фрагментація земель; відсутність структури, що здійснювала земельну політику; відсутність підтверджуючих право на власність документів; відсутність інформації і документів, що мали підтверджувати розмір майна і його кордони; відсутність інформації щодо майнового права і обмежень на нього; відсутність кадастрових карт республіки та ін.
3. Виходячи з необхідності вирішення вище зазначених проблем, у Вірменії почався другий етап земельних реформ. Реформи проводились в двох основних напрямках – у правовій та інституційній сферах. Першим кроком здійснення реформ було створення Державного комітету кадастру нерухомості (ДККН), який був уповноважений запровадити удосконалення законодавства у сфері нерухомого майна, а також у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та гарантій власності. Комітет ніс відповідальність також за права на нерухоме майно, кадастрові карти і кордони, схеми використання земель і кадастрову оцінку з метою отримання майнового і земельного податків.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземці не мають права купувати землю сільськогосподарського призначення.

Регуляція цін та площі

- Мінімальна та максимальна ціна на сільськогосподарську землю не регулюються державою.
- Мінімальна та максимальна площа сільськогосподарської землі можуть регулюватись місцевими органами влади.

Податки

- Земельний податок – 15% чистого доходу, визначено згідно кадастрової оцінки землі.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Проведена в Вірменії приватизація повністю змінила структуру власності на землю, яка існувала в країні в радянський період. На першому етапі становлення ринку в країні заборонялася передача прав власності на землю сільськогосподарського призначення, але вже у 1993 році уряд країни відмінив це обмеження. Цей крок призвів до збільшення середнього розміру земельних ділянок у власності, що сприяло зростанню продуктивності сільськогосподарського виробництва.
2. Процес проведення реформи в Вірменії пройшов досить швидко та хаотично, незважаючи на наявність деяких позитивних наслідків приватизації, загалом країні не вдалося швидко перейти на нову політику і підвищити ефективність використання земель, що в свою чергу не сприяло швидкому розвитку і встановленню ринку сільськогосподарських земель.



ГРУЗІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$1,500 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Грузія – традиційно аграрна, гірська країна. Земельні ресурси характеризуються високим рівнем сільськогосподарського використання і високої природної родючості орних земель. На с/г землі припадає 40% території країни. Більше половини (55%) з 0.8 млн га орних земель приватизовано. Майже половина населення країни (46%) мешкає у сільській місцевості. За останні 20 років частка ВВП, що належить с/г, значно скоротилась і зараз складає ~ 9%.

25%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ

9.2%

ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

50%

ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК

Мета реформи

- Зростання об'ємів та продуктивності сільськогосподарського виробництва.
- Підвищення рівня життя та доходів населення.
- Досягнення раціонального та ефективного використання земель.

Передумови реформи

- Реформування земельного ринку відбувалось спонтанно і не налагоджено.
- Основні перешкоди – макроекономічна нестабільність і гіперінфляція, військові конфлікти в Абхазії і Південній Осетії.
- Відсутність доступу до фінансування за рахунок нерозвиненості банківської системи.

Еволюція ринку землі

- 2005 рік — закон про приватизацію державних земель сільськогосподарського призначення.
- 2013 рік — введення мораторію (1 рік) на купівлю с/г земель іноземцями та підприємствам з іноземними акціонерами.
- 2014 рік — зміни до Закону "Про землі с/г призначення", яким визначалися умови продажу землі іноземцям.

Рис. 48. Характеристика ключових показників агросектору в Грузії



Джерело: World Bank, EasyBusiness

40 \$**мінімальна ціна
1 га с/г землі**

Земля може бути передана за прямою домовленістю, договором купівлі-продажу (якщо знаходиться в приватній власності), або виставлена на аукціон (також через інтернет аукціони).

2014 рік**скасування
обмежень щодо
іноземного капіталу**

Механізм реалізації реформи

1. Земельна реформа була проведена шляхом перерозподілу земельних ділянок серед населення. Для цього був створений фонд приватизації 0.8 млн. га землі, що охоплював приблизно 30% усіх сільськогосподарських угідь і приблизно 60% усіх орних земель. Землі з фонду приватизації були безкоштовно передані у приватну власність сільським домогосподарствам (максимальна площа у низинних районах становила 1.25 га, а у висотних районах — 5 га).
2. «Друга хвиля» реформи розпочалася у 2005 році, коли землі с/г призначення, що до цього часу належали державі, вперше стали доступними для продажу, в першу чергу для орендарів. Також з ініціативи Міністерства сільського господарства було створено доступні агро-кредитні програми, до яких влючено 17 фінансових інституцій.
3. В результаті реформи 25% від усіх сільськогосподарських земель знаходяться у приватній власності (більшість державних сільськогосподарських земель припадає на пасовища). Але, більше половини (55%) з 0.8 млн. га орних земель було приватизовано.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземні фізичні особи (які постійно або тимчасово проживають у Грузії) мають право на придбання землі сільськогосподарського призначення у розмірі від 5 до 100 га, якщо вони мають 5-річний досвід роботи у агросекторі у Грузії або на протязі цього часу володіли землею сільськогосподарського призначення.
- Іноземним юридичним особам надається право на придбання землі, якщо вони зареєстровані у Грузії і їхні засновники або власники мають досвід у сільськогосподарській галузі на протязі 5 років або орендують ділянку у Грузії протягом цього часу.

Регуляція цін та площі

- Обмеження щодо площі та регуляція цін, які існували на перших періодах реформи, було скасовано.

Податки

- Податок на реєстрацію – \$22 (сплачується покупцем). Державний реєстр видає свідоцтво про власність через 4 дні; реєстрація зараз проводиться у електронному форматі, що робить систему більш ефективною і менш придатною для корупції.
- Земельний податок (податок на володіння землею) - річна ставка податку встановлюється залежно від адміністративної одиниці, де знаходиться ділянка, та якості землі, але не більше 150% річної базової ставки (від \$2.2 до \$44 на 1 га).
- Земельні ділянки сільськогосподарського призначення у приватній власності площею до 5 га звільняються від оподаткування.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Реформа ринку землі, проведена у 90-х роках, мала багато недоліків, бо почалася ще до того, як держава визначила правову основу для земельної власності. Недосконалість правової бази для передачі землі у приватну власність значно стримувала процес розвитку ринку. Але частину цих недоліків було виправлено у ході «другої хвилі» реформи у 2005 році.
2. В Грузії, як і в багатьох інших країнах, реформа ринку землі призвела до фрагментації та великої кількості маленьких ферм (розміром 0.9 га у середньому). Але незважаючи на низку проблем і недоліків, ринок землі в Грузії продовжує свій розвиток. На сьогоднішньому етапі розпочато процес консолідації земельних ділянок з метою досягнення більш ефективного та продуктивного виробництва. Уряд приділяє значну увагу розвитку с/г сектору і створює сприятливі умови для внутрішніх і зовнішніх інвестицій, а також для інтеграції сільського господарства країни з глобальною світовою економікою, зокрема з ЄС та США.
3. Грузія – єдина пострадянська країна, яка, хоч і з певними обмеженнями, але відкрила ринок с/г землі для іноземців. І саме Грузія сьогодні продовжує розвиток свого ринку с/г земель, в той час як в інших пострадянських країнах спостерігається стагнація.



КАЗАХСТАН

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$400* / ГА

ТИП РИНКУ

ЗАКРИТИЙ ДЛЯ
ІНОЗЕМЦІВ

Казахстан — аграрно-промислова країна з розвиненим гірничим сектором. Найрозвиненіша країна Центральної Азії. На сільськогосподарське виробництво припадає 4.7% ВВП та 24.2% зайнятого населення країни. Казахстан має значні земельними ресурсами для ведення сільськогосподарського виробництва. 80.4% земельного фонду країни становлять землі сільськогосподарського призначення, з яких 13.5% (10.9% загального земельного фонду) припадає на рілля, однак досить велика їх частина на даний час не використовується.

1%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ

4.7%

ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

24.2%

ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК

Мета реформи

- Перерозподіл прав власності на землю, створення економічних умов для ефективного господарства на землі;
- Досягнення стабільного зростання виробництва сільськогосподарської продукції.

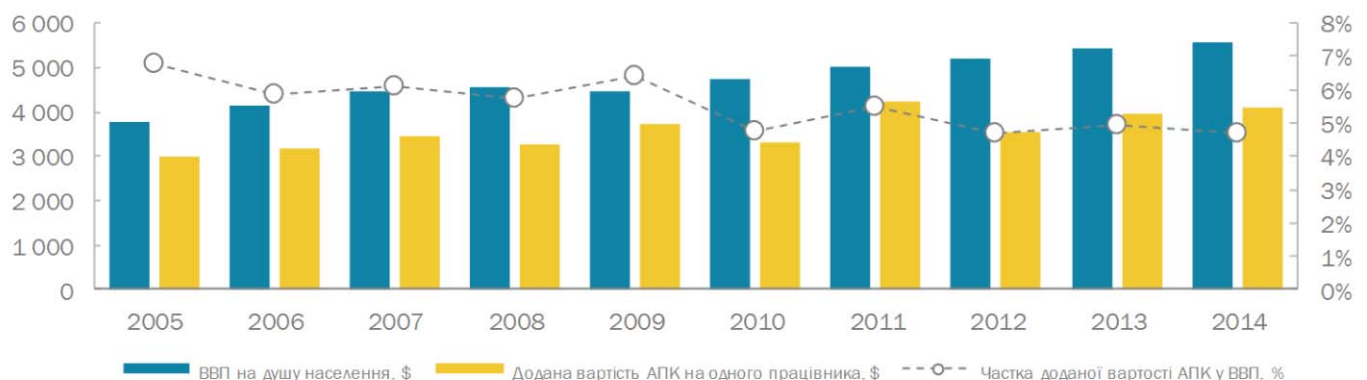
Передумови реформи

- Економічна криза та спад сільськогосподарського виробництва.
- Невикористання та не обробка значної частини земель сільськогосподарського призначення.
- Наявність значного потенціалу для зростання виробництва продукції рослинництва і тваринництва в країні.

Еволюція ринку землі

- 1995 рік – Указ Президента «Про землю», який визначив умови і межі передачі земель у приватну власність громадян та юридичних осіб, подальше розширення земельного ринку.
- 2003 рік – Земельний Кодекс, яким надавалося право приватної власності на землю.
- 2015 рік – Закон «Про внесення змін до Земельного Кодексу», яким передбачається введення нових земель у ринковий оборот шляхом оренди та передачі у приватну власність через аукціони (вступ в силу з 1 липня 2016 року).

Рис. 49. Характеристика ключових показників агросектору в Азербайджані



Джерело: World Bank, EasyBusiness

1.2%**частка с/г земель у
приватній власності**

Саме у 2016 році зі вступом в силу змін до Земельного Кодексу та вводом в оборот нових земель країна має шанси здійснити справжню масштабну реформу ринку землі.

2016 рік**початок дії нового
Земельного Кодексу**

Механізм реалізації реформ

1. На початку реформи землі сільськогосподарського призначення надавалися громадянам і юридичним особам в землекористування довгострокове (49 років) і короткострокове (до 5 років). І лише з 2003 року земля почала надаватися і в приватну власність.
2. Однак формування ринку сільськогосподарських земель проходить досить повільними темпами. За 10 років в оборот був залучений всього 1% від загальної площі сільськогосподарських земель. Станом на 1 грудня 2013 роки ринок землі характеризувався наступним чином: було продано 1,115 млн. га земель с/г призначення на суму \$52.8 млн. Із загальної площі громадянами було придбано 704,000 га вартістю \$41.1 млн., або \$58 за 1 га, і юридичними особами — 411,000 га вартістю \$11.7 млн. за ціною \$28.5 за 1 га. Основна частка земель сільськогосподарського призначення (98.8%) знаходиться в довгостроковій оренді, і тільки 1.2% земель — в приватній власності.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземцям та особам без громадянства забороняється мати в приватній власності землю сільськогосподарського призначення. Але вони можуть орендувати землю.

Регуляція цін та площі

- Обмежень щодо площі земельної ділянки не встановлено.
- Встановлюються базові ставки плати за землю (розмір ставки залежить від виду землі та адміністративного району).

Податки

- Розмір податку залежить від площі: при площі до 0.50 га — \$6 за 1 га, на площу, яка перевищує 0.50 га — \$30 за 1 га.

Інші обмеження

- Розмір плати за продаж права оренди земельних ділянок (у % від кадастрової (оціночної) вартості земельної ділянки): до 10 років включно — 2% за кожен рік; від 11 до 30 років — 20% плюс 1.5% за кожен рік понад 10 років; від 31 до 49 років — 50% плюс 1% за кожен рік понад 30 років.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Розпочата реформа у 90-х роках, проходила дуже повільно. Повноцінного ринку землі в країні так і не було створено. Більша частина земель так і залишилася у державній власності, громадянам в основному земля надавалася в оренду. При чому, значна частина орендарів не дотримуються вимог щодо раціонального використання, не впроваджуються сучасні технології. Цьому сприяє і низька орендна плата за землю.
2. Натомість, хоч і не масштабна, передача землі у приватну власність та користування дала значні результати. Розпорощення поголів'я худоби серед великої кількості дрібних фермерів і сімейних фермерських господарств забезпечило відновлення поголів'я худоби, яке почалося після 2000 року. Також, в агросекторі спостерігається позитивна динаміка, помітним також став приріст виробництва продовольчих товарів.
3. Саме у 2016 році зі вступом в силу змін до Земельного Кодексу та вводом в оборот нових земель країна має шанси здійснити справжню масштабну реформу ринку землі. Адже розпочата реформа у 90-х роках, проходила дуже повільно. Повноцінного ринку землі в країні так і не було створено. Більша частина земель так і залишилася у державній власності, громадянам в основному земля надавалася в оренду. При чому, значна частина орендарів не дотримуються вимог щодо раціонального використання, не впроваджуються сучасні технології обробітку земель. Цьому сприяє і низька орендна плата за землю.



КИРГИЗСТАН

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$1,300* / ГА

ТИП РИНКУ

**ЗАКРИТИЙ ДЛЯ
ІНОЗЕМЦІВ**

Киргизстан — індустріально-аграрна країна. Територія країни гориста. Сільське господарство в Киргизстані є однією з провідних сфер економіки. У загальному обсязі ВВП країни частка сільського господарства становить значну частину - близько 17.3%. Крім того, близько 64.4% населення країни проживає в сільській місцевості, із загального числа всіх працюючих 31.7% зайнято в сільському господарстві. Більше половини земельного фонду країни (55.2%) є землями сільсько-господарського призначення. З яких 12.1% відведено під рілля.

19%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

17.3%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

31.7%

**ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Подолання продовольчої кризи в країні шляхом зростання сільськогосподарського виробництва.
- Підвищення рівня життя та доходів сільського населення.

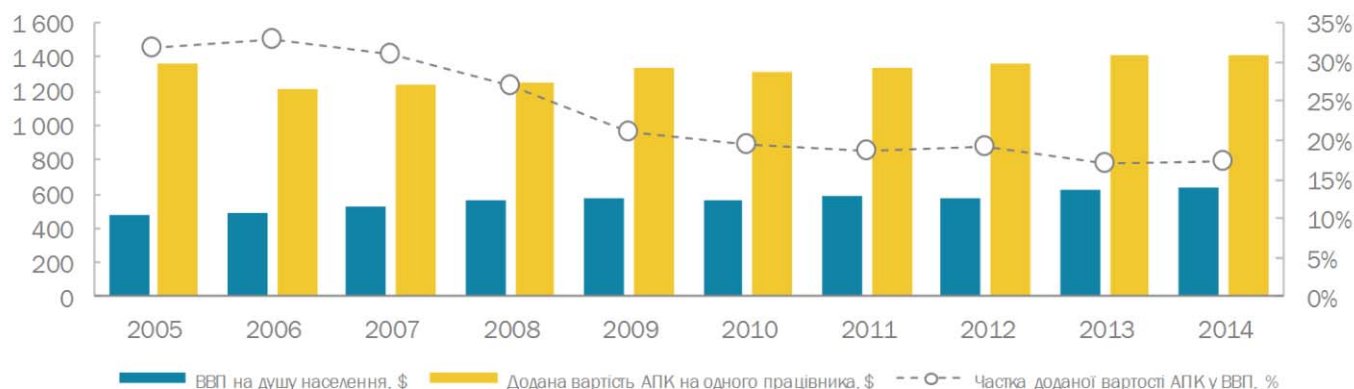
Передумови реформи

- Низька продуктивність сільськогосподарського виробництва, загроза голоду в країні.
- Деградація земель, погіршення екологічного стану в країні.
- Суттєва диференціація в рівні життя міського та сільського населення.

Еволюція ринку землі

- 1991-1992 роки – Закон «Про селянські господарства» та Закон «Про земельну реформу». реструктуризація збиткових радянських колгоспів та радгоспів, створення акціонерних товариств та фермерських асоціацій.
- 1998 рік – проведення референдуму, передача землі в приватну власність фермерам і її Конституційне закріплення.
- 2001 рік – Положення «Про купівлю-продаж сільськогосподарських земельних ділянок», дострокова відміна мораторію на купівлю-продаж с/г землі.

Рис. 50. Характеристика ключових показників агросектору в Киргизстані



2001 рік

дострокове скасування мораторію на купівлю-продаж землі

Після прийняття суверенітету Киргизстан став першою серед країн СНД, де була введена приватна власність на землю. 75% орних земель було приватизовано, а решта 25% залишилася власність держави.

2.7 га

середній розмір земельної ділянки фермерського господарства

Механізм реалізації реформ

1. Було скасовано державні субсидій для сільськогосподарського виробництва і розпочалася дерегуляція ринків сільськогосподарської продукції. Пізніше було приватизовано колгоспи і радгоспи. У 1994-1995 роках було ліквідовано 262 радгоспів і 190 колгоспів і розподілено 75% с/г земель (за винятком пасовищ). Фізичні особи отримали сертифікати, які давали право користування землею від 0.1 до 1 га на 99 років.
2. У 1998 році було внесено поправки до Конституції, які дозволили приватну власність на землю. Всі сертифікати землекористування були замінені на сертифікати землеволодіння. У 1999 році було встановлено 5-річний мораторій на продаж землі з метою запобігання неналежного або передчасного продажу земель та спекуляції. Але мораторій було відмінено раніше строку, у 2001 році.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення не дозволяється:

- іноземним громадянам, юридичним особам і державам;
- особам без громадянства, які проживають на території Киргизької Республіки;
- подружжю, якщо один з них є іноземцем або особою без громадянства.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Продаж земельних ділянок с/г призначення заборонено для юридичних осіб Киргизької Республіки та спільних підприємств.

Регуляція цін та площі

- Вартісна оцінка (нормативна ціна) землі всіх категорій проводиться за допомогою системи натуральних і вартісних показників. Але на практиці часто ціни встановлюються заниженими через високий рівень корупції в країні.
- До 1995 року існувало обмеження максимального розміру земельної ділянки для передачі права користування в 20 га для ведення інтенсивного сільського господарства, 25 га для менш інтенсивної сільського господарства і 30 га для гірських районів.

Податки

- Земельний податок — \$0.6-7 за 1 га, враховуючи коефіцієнт інфляції. (сплачується 20% — не пізніше дня, наступного за 25 квітня, в розмірі 25% — не пізніше дня, наступного за 25 серпня, і 55% — не пізніше дня, наступного за 25 листопада поточного року).

Експертна оцінка результатів реформи

1. Після прийняття суверенітету Киргизстан став першою серед країн СНД, де була введена приватна власність на землю. 75% орних земель було приватизовано, а решта 25% залишилася у власності держави.
2. В результаті реформи у 2003 р. 2 млн. осіб (майже дві третини сільського населення) отримали у власність 940 тис. га орних земель. У 2009 р. кількість власників землі досягла 2.7 млн. осіб або більше 80% сільського населення. Також у 2001 р., після фактичного зняття мораторію на продаж с/г земель, агровиробництво показало зростання на 7.4%. Це позитивно позначилося на розвитку аграрного господарства.
3. Але слід відмітити, що реформа ринку землі загальмувала і не була доведена до кінця. Так, при середньому розмірі земельної ділянки у 2.7 га на одне фермерське господарство неможливо вести ефективне та прибуткове виробництво. І замість того, щоб створювати та розвивати вторинний ринок землі та формувати прошарок фермерів-товаровиробників з метою створення високоефективного товарного виробництва, держава проводить політику об'єднання фермерів у кооперативи.
4. Під тиском державних органів власники землі змушені передавати свої ділянки до кооперативів, після чого вони отримують мізерну орендну плату, часто у натуральній формі. Тому реформа земельного ринку в країні загальмувала та не досягла можливих результатів.



МОЛДОВА

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$1,700 / ГА

ТИП РИНКУ

ЗАКРИТИЙ ДЛЯ
ІНОЗЕМЦІВ

Молдова — аграрно-індустріальна країна. На с/г землі припадає 74.9% території, з яких 73.8% ставлять рілля. Більшу частину Молдови вкривають чорноземні ґрунти (75%). З 1940-х років економіка базувалася головним чином на сільському господарстві і виробництві товарів народного споживання. Сьогодні сільське господарство також залишається найбільш значущою сферою економічної діяльності. На с/г виробництво припадає 15.0% ВВП та 28.8% зайнятого населення в країні. Більше половини населення - 55.1% проживає у сільській місцевості.

69%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ

15%

ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

28.8%

ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК

Мета реформи

- Перехід від соціалістичних принципів управління господарством до нової ринкової економіки.
- Підвищення продуктивності, та як наслідок, зростання сільськогосподарського виробництва.
- Покращення рівня життя та доходів населення.

Передумови реформи

- Аграрна спрямованість економіки та велика частка зайнятості населення в агросекторі.
- Економічна криза та макроекономічна нестабільність, посилення політичної та соціальної напруженості в країні
- Низька продуктивність праці в сільському господарстві та малоефективне виробництво.

Еволюція ринку землі

- 1991 рік — Земельний кодекс Республіки Молдова, який визначав механізм приватизації землі.
- 1997 рік — Закон «Про нормативні ціни на землю та процедуру купівлі-продажу землі», яким було встановлено мораторій на продаж землі.
- 1998 рік — впровадження Національної земельної програми (за підтримки USAID).
- 2001 рік — відміна мораторію на купівлю-продаж с/г земель.

Рис. 51. Характеристика ключових показників агросектору в Молдові



0.3 га

мінімальна площа в розрахунку на господарство

На законодавчому рівні введено поняття нормативної ціни, згідно кадастровим характеристикам і оцінкам територіальних органів.

0.1-1.3%

нотаріальна плата при купівлі-продажу землі

Механізм реалізації реформ

1. Земельна реформа в Молдові почалася на початку 1990-х років після прийняття Земельного кодексу та Закону «Про селянські господарства». Було створено сільські земельні комісії, які відповідали за визначення "еквівалентних" земельних паїв для осіб, які мали право на отримання землі (члени колгоспів і радгоспів, в тому числі пенсіонери, а також адміністративно-управлінський та обслуговуючий персонал цих господарств).
2. Також було визначено фонд земель, що підлягають приватизації. Місцеві ради надавали особам, які мали право на одержання землі, акції про право власності. На другому етапі в середині 1990-х років почалося фізичне виділення ділянок. Адміністративна підтримка приватизації землі була слабкою, і в багатьох випадках керівництво колгоспів і радгоспів працювали проти реформи. За період 1992-1996 роки менше 10% членів колгоспів покинули колгоспи та заснували власне фермерське господарство.
3. Друга хвиля реформи проходила під впливом з боку донорів. Національна земельна програма, який фінансується USAID, була запущена в 1997 році. На цьому етапі проекти розподілу та приватизації ділянок були остаточно підготовлені і реалізовані. Національна земельна програма закінчилася в 2001 році, було приватизовано понад 98% з фонду приватизації.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземним фізичним та юридичним особам забороняється право власності на землю.
- Особи, які мають подвійне громадянство, можуть бути власниками землі.

Регулювання цін та площі

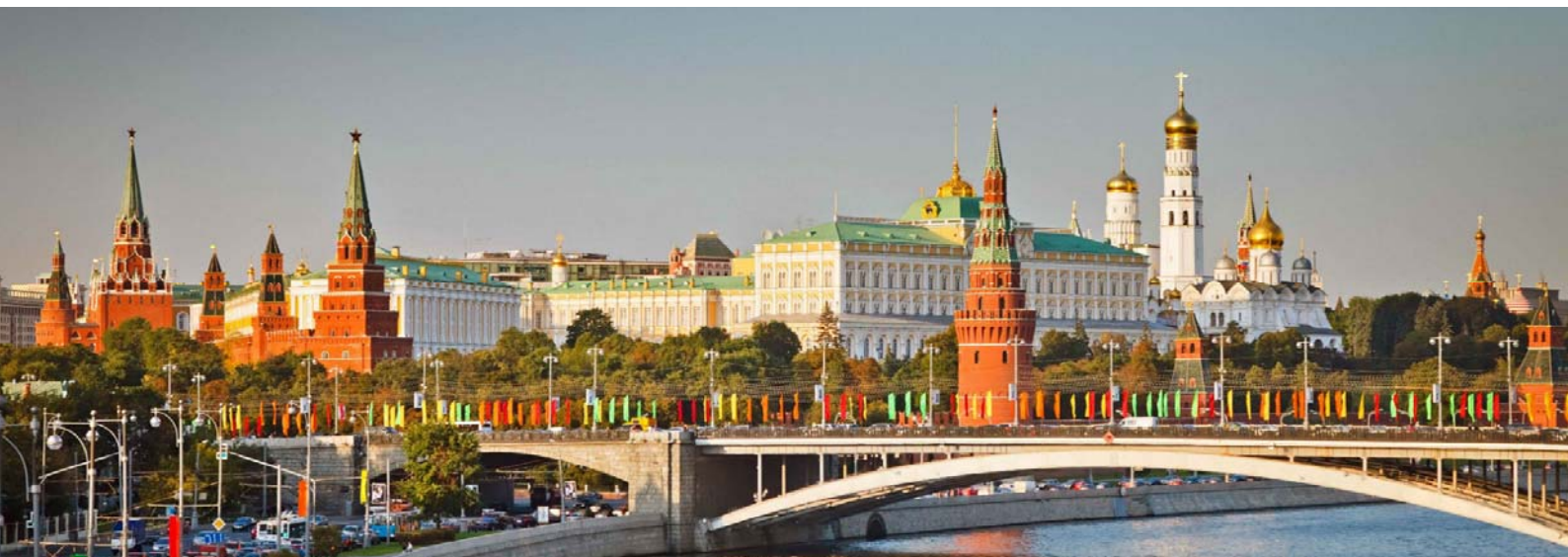
- На законодавчому рівні введено поняття нормативної ціни, яка застосовується для земель в публічній власності при приватизації, при виведенні земель з категорій земель с/г призначення і переведення їх в інші категорії земель та орендних відносинах.
- Обмеження щодо максимальної площі та кількості земельних ділянок відсутні.

Податки

- Землі с/г призначення, відмінні від сінокосів і пасовищ мають кадастрову оцінку — до \$0.8 за 1 балло-гектар, не мають кадастрової оцінки — до \$5.6 за 1 га.
- Землі, відведені для сінокосів і пасовищ: мають кадастрову оцінку — до \$0.04 за 1 балло-гектар, не мають кадастрової оцінки — до \$2.8 за 1 га.
- Податок на передачу права власності на землю — 0.5% від ціни угоди, але не менше 0.5% вартості майна згідно запису у Державному кадастрі.
- Нотаріальна плата — від 0.1% до 1.3% від ціни угоди (але не менша \$6.1).

Експертна оцінка результатів реформи

1. Не зважаючи на наявність та легітимність земельного ринку в Молдові, його функціонування не можна вважати ефективним та гармонійним. Обмеження та втручання держави в ринок негативно впливає на економічну ситуацію в країні та стан с/г підприємств. Так, нормативне ціноутворення спотворює принципи попиту та пропозиції на ринку. І, навіть, при укладанні угод купівлі-продажу між приватними власниками, де застосовується ринкове ціноутворення, ціна землі є низькою — \$1,700, що при кращій якості ґрунту значно нижче, ніж в сусідніх країнах. Низький попит на землю в Молдові обумовлений низькою прибутковістю аграрного бізнесу, а також складними кредитними умовами для тих, хто має намір зайнятися фермерською справою.
2. Але, тим не менше, проведена реформа мала ряд позитивних наслідків. Відновлення економічного росту в країні почалося саме після завершення реформи ринку землі. Так, після десяти років падіння економіки у 2000 році спостерігалось зростання ВВП на 2.1%, у 2001 році — на 6.1%, у 2002 році — на 7.8%. Більшість земель сільськогосподарського призначення в Молдові знаходиться у приватній власності — з 1.7 млн. га лише 40 тис. га належить державі (переважно, державним науково-дослідницьким господарствам).



РОСІЙСЬКА ФЕДЕРАЦІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$1,150 / ГА

ТИП РИНКУ

ЗАКРИТИЙ ДЛЯ
ІНОЗЕМЦІВ

Росія — індустріально-аграрна країна. Частка сільськогосподарського виробництва у ВВП становить 4.2%, у секторі зайнято 6.7% активної робочої сили. Лише одна восьма частина території країни (13.2%) використовується під потреби сільськогосподарського виробництва; 7.5% земельного фонду становлять рілля. Четверта частина населення країни (26.1%) проживає у сільській місцевості.

39%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ

3.9%

ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

9.8%

ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК

Мета реформи

- Перерозподіл земель на користь створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання.
- Формування багатокладної економіки, раціональне використання і охорона сільськогосподарських земель.

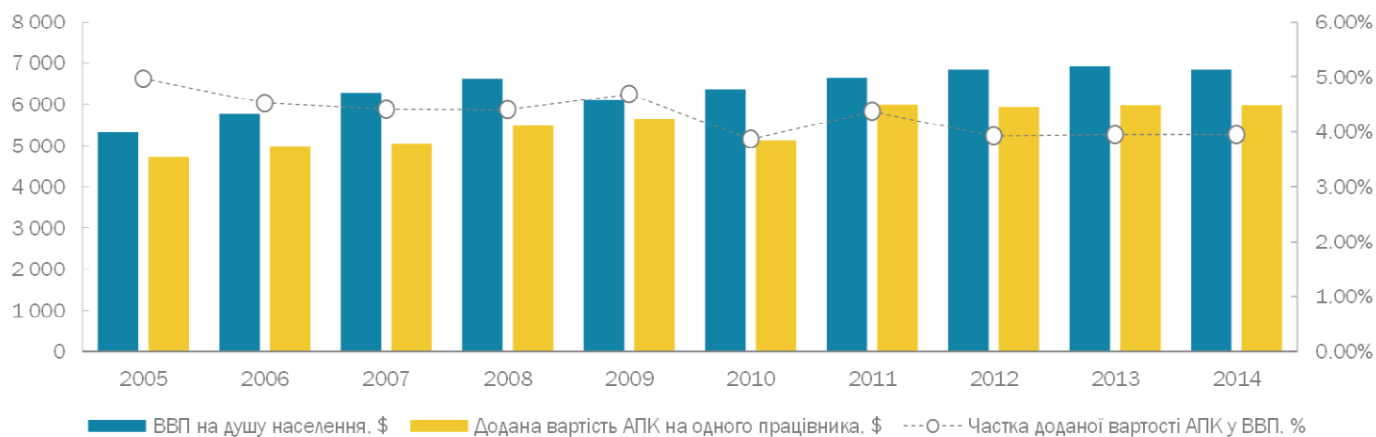
Передумови реформи

- Перехід від командно-адміністративної до ринкової економіки, формування ринку землі.
- Слабке засвоєння земель сільськогосподарського призначення.
- Поява значного попиту з боку іноземних інвесторів на с/г землю.

Еволюція ринку землі

- 1991 рік — Указ Президента РФ «Про невідкладні заходи щодо здійснення земельної реформи».
- 1993 рік — Конституція Російської Федерації, в якій визначалася приватна власність на землю.
- 2001 рік — Земельний Кодекс, визначено основні принципи земельного законодавства та відносин власності.
- 2003 рік — Закон «Про обіг земель сільськогосподарського призначення».

Рис. 52. Характеристика ключових показників агросектору в Росії



Джерело: World Bank, EasyBusiness

2 га

мінімальна площа

Купівля-продаж землі забезпечується за рахунок проведення публічних торгів.

0.3%

ставка податку на с/г землю

Механізм регулювання відносин на ринку

1. У 1990 році в Росії розпочалася третя земельна реформа за останні 100 років. Приватна власність на землю була затверджена у Конституції в 1993 році. У період 1992-1994 років значна частина державної землі с/г призначення, яка раніше знаходилася під управлінням колгоспів і радгоспів, була приватизована шляхом розподілу та надання прав власності колишнім членам колгоспів і працівникам радгоспів в формі земельних паїв. Земельні ділянки могли бути куплені і продані окремими особами, орендовані у фізичних осіб або інвестовані в акціонерний капітал фермерського господарства. Земельні ділянки надавалися громадянам у формі спільної власності, яка управлялася і контролювалася кимось іншим (як правило, колишніми колгоспами в селі). А власники земельних паїв, які хотіли створити індивідуальне сімейне господарство, мали право відмовитися від корпоративних ферм і отримати свої власні окремі земельні ділянки.
2. Проте, по ряду причин, лише незначна частина вирішила відійти від корпоративних господарств. Таким чином, в Росії с/г структура істотно не змінилася після розпаду Радянського Союзу і великі ферми, як і раніше займають домінуючу позицію на ринку. Близько 72% с/г землі все ще використовується великими корпоративними господарствами. Як правило, сільські домогосподарства володіють невеликими ділянками середнім розміром 0.43 га і часткою в корпоративному господарстві. Середній розмір земельної ділянки у власності у вигляді земельних часток становить близько 7 га.

Механізм реалізації реформ

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземні громадяни та юридичні особи, особи без громадянства в установчому капіталі яких частка капіталу іноземних громадян більше 50%, можуть володіти земельними ділянками с/г призначення лише на правах оренди.

Регуляція цін та площі

- Мінімальний розмір земельної ділянки сільськогосподарського призначення — 2 га.
- Максимальний розмір земельної ділянки у власності встановлюється регіональними органами влади, але не може бути більше 10% площі сільськогосподарської території даного регіону.
- Власники сільськогосподарських ділянок мають право продавати землю за вільними ринковими цінами.
- Рішення щодо обсягів земель та НГО землі, у випадках покупки землі, що знаходиться у державній власності, приймаються Федеральним земельним агентством.

Податки

- Земельний податок встановлюється органом муніципалітету, але не більше 0.3%.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Хоча, законодавчо реформа ринку землі в Росії була завершена, функціонування ринку сьогодні не можна назвати ефективним. Більше 85% земель знаходиться в державній власності і не прозоро передається у власність приватних осіб. Проблеми з реалізацією прав власності на землю тривають. Дуже часто державні органи спеціально уповільнюють процес реєстрації землі з метою одержання хабаря.
2. При цьому, перехід від колективної до приватної власності стимулював нових землевласників більш ефективно використовувати свої земельні ділянки, інвестувати в них. Але більша частина земель все ще знаходиться у державній власності та використовується менш ефективно.
3. Однак Росія має значний потенціал та конкурентні переваги, в тому числі у сфері сільськогосподарства (400 млн. га земель придатні для сільськогосподарства) та відносно дешева робоча сила і за умов нормалізації політики Росії, та припиненні намагання вирішувати власні інтереси військовим шляхом, Росія має потенціал для подальшого розвитку.



ТАДЖИКИСТАН

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

Н/Д

ТИП РИНКУ

ЗАКРИТИЙ

Таджикистан – традиційно аграрна країна, де на сільськогосподарське виробництво припадає 27.4% ВВП та 52.9% зайнятого населення. У сільській місцевості проживає 73.3% населення, яке характеризується найбільшим рівнем бідності у регіоні. Фермерські домогосподарства є основним джерелом отримання доходу та їжі для сільського населення. Середній розмір фермерського домогосподарства в Таджикистані становить лише 0.1 га. На с/г землі припадає 34.8% території країни, з яких 79% - пасовища та 17.6% - рілля.

0%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

27.4%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

52.9%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Подолання бідності в країні, покращення рівня життя і доходів сільського населення.
- Зростання та модернізація сільськогосподарського виробництва, підвищення продуктивності в секторі.

Передумови реформи

- Стрімке падіння сільськогосподарського виробництва після розпаду СРСР.
- Макроекономічна нестабільність через громадянську війну в країні, високий рівень бідності в країні
- Неefективне використання земель та низька продуктивність праці у сільськогосподарському секторі.

Еволюція ринку землі

- 1992 рік — Закон «Про земельну реформу», який встановив основні принципи земельної реформи і створив спеціальний земельний фонд із землі, яка не використовувалася колгоспами.
- 1995-1996 роки — реорганізація традиційних колективних та державних господарств у нові корпоративні форми.
- 2002 рік — Закон «Про дехканське (фермерське) господарство».
- 2012 рік — початок передачі довічного права користування землею дехканам, а також права на продаж, обмін та успадкування права користування землею.

Рис. 53. Характеристика ключових показників агросектору в Таджикистані



Джерело: World Bank, EasyBusiness

100%**частка с/г земель у
державній власності**

Таджикистан є наявним прикладом того, наскільки надмірне регулювання ринку негативно впливає на соціально-економічний стан розвитку країни.

20 років**максимальний термін
оренди с/г землі**

Механізм реалізації реформ

1. Реалізація ефективної земельної реформи була однією з найбільших проблем Таджикистану з моменту набуття незалежності в 1991 році. До реформи в країні налічувалося близько 850 колгоспів та радгоспів (як правило, більше 1,000 га). Після отримання незалежності уряд дуже повільно почав процес роздроблення цих колгоспів на дрібні, більш ефективні приватні ферми.
2. Земельна реформа розпочалася в 1992 році, коли був прийнятий Закон "Про земельну реформу". Було створено спеціальний земельний фонд з земель, які не використовувалися колгоспами та радгоспами. Приватні особи могли звертатися до земельного фонду, щоб створити свої власні незалежні дехканські господарства. Цим господарствам надавалося право користування земельними ділянками. Земля дехканських господарств залишалася державною власністю із забороною купівлі-продажу, але фермерам надавалося право успадкування на володіння землею.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Право користування землями сільськогосподарського призначення іноземним громадянам та іноземним юридичним особам не надається.
- Право користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення з правом їх відчуження надається тільки фізичним та юридичним особам Республіки Таджикистан, що безпосередньо бере участь у сільськогосподарському виробництві.

Податки

- Податок за користування землею — \$1.5-240 за 1 га зрошуваної орної землі в залежності від адміністративного району землі.
- Єдиний податок для сільськогосподарських виробників за 1 га землі — \$4.6-290 на рік в залежності від адміністративного району та типу зрошування землі.

Інші обмеження

- Землекористувач може передавати землю в оренду, але за умови незмінності цільового використання землі і строком не більше 20 років.
- Для державних або громадських цілей у разі потреби держава може вилучати землю.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Реформа ринку землі, як така, в країні проведена не була. 100% землі й досі знаходиться у власності держави, фізичні та юридичні особи не можуть бути власниками землі. Натомість в країні була проведена земельна реформа, у ході якої фізичні та юридичні особи отримали першочергове та другочергове право користування земельними ділянками. Але на практиці і ця реформа не була ефективною. Попри нову назву домогосподарств, одна третина дехканських господарств наслідувала колгоспну форму організації СРСР.
2. Реформа характеризується неповнотою охоплення. Велику частину сільськогосподарських земель займають не реформовані господарства. Наслідком цього є набагато нижча продуктивність цих господарств. Також ці підприємства та господарства стикаються з борговою кризою, викликаною відсутністю прибутку і продовженням банківського кредитування без належної оцінки кредитоспроможності. Таке накопичення заборгованості в кінцевому підсумку може підірвати всю галузь.
3. Таджикистан є наявним прикладом того, наскільки зарегульованість земельного ринку негативно впливає на соціально-економічний стан розвитку країни. В той час, як у сусідніх країнах з подібною ситуацією та проблемами в 90-х роках було передано землю у власність фізичним та юридичним особам, в Таджикистані вся земля лишилася державною власністю. Внаслідок цього в країні найбільший рівень бідності та найнижчий рівень життя в регіоні.
4. Рівень ВВП на душу населення в Таджикистані становить \$2,690 тис., для порівняння в Узбекистані – \$5,573 тис., Киргизстані – \$3,322 тис.. При чому в країні також спостерігається найвищий рівень бідності сільського населення — 49.2%.

ЛАТИНСЬКА АМЕРИКА



НІКАРАГУА

1904 РІК

відкрито ринок для іноземних інвестицій

МЕКСИКА

2015 РІК

уряд оголосив про початок розробки нової реформи с/г з метою посилення прав приватних підприємців

САЛЬВАДОР

\$17,000

найвища ціна с/г землі в регіоні



ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГІОНУ

Країни Латинської Америки характеризуються різним рівнем розвитку. Найбільшою країною і однією з найбільших у світі за розмірами території, чисельністю населення та економічним потенціалом є Бразилія. Мексика, Аргентина та Уругвай також є найбільш розвиненими в економічному плані країнами Латинської Америки. ВВП на душу населення знаходиться в межах від \$2000 в Нікарагуа до \$16800 в Уругваї.

Реформи ринку с/г земель в країнах даної групи проводилися в різний час і за різних умов. Але загалом спільними проблемами, з якими стикалися країни Латинської Америки перед початком реформ були: нерівномірний розподіл землі серед населення, велика концентрація с/г земель у власності окремих осіб, експлуатація селян, які працювали на землі, економічна криза та високий рівень бідності населення.

Основною метою проведення реформи в країнах Латинської Америки було забезпечення справедливого розподілу землі та рівних прав доступу до землі серед населення, підвищення рівня життя населення, подолання бідності та підвищення соціальних стандартів. Важливу роль у формуванні ринків країн даної групи відіграла присутність та значний інтерес до ринків країн Латинської Америки з боку США.



МЕХАНІЗМ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ

Ринки с/г землі країн Латинської Америки є відкритими для іноземних інвестицій, але вони не є повністю ліберальними. У цих країнах встановлюється ряд обмежень щодо права власності на землі с/г призначення.

При тому, що країни Латинської Америки відкрили ринки для іноземних інвестицій ще у минулому столітті, в абсолютній більшості країн все ще збереглися вимоги та обмеження щодо присутності іноземців на ринку. Так як даному регіону притаманна багатонаціональність та значна густина населення, в деяких країнах присутні обмеження щодо власності на землю для окремих націй (Аргентина). Більшість країн забороняє іноземцям власність на землю на прикордонних територіях (Аргентина, Гватемала, Гондурас, Нікарагуа).

Зазначимо, що у країнах даного регіону через нерівномірний розподіл земель, нерозвинений механізм функціонування ринку, високий рівень корупції значна частина населення фактично є позбавленою доступу до с/г земель. В той самий час, наявна велика концентрація іноземного капіталу. Проблема екстранжеризації є досить болючою для регіону і питання щодо необхідності обмеження володіння землею для іноземців є актуальним. Так, у 2011 році Аргентина ввела закон "Про режим національної безпеки щодо власності, вступу у володіння та використання земель с/г призначення", що значно обмежує права іноземців на купівлю паїв.

В деяких країнах встановлено обмеження максимальної площі ділянки у власності (Мексика, Аргентина, Сальвадор). Регулювання цін на ринках країн Північної Америки повністю відсутнє.

Податкові ставки на транзакції передачі прав власності на землю в основному є невисокими та не обтяжують процес купівлі-продажу землі.



ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА

Незважаючи на те, що країни Латинської Америки мають довгу історію розвитку ринків землі с/г призначення, ці ринки все ще не є розвиненими та ефективними.

Політична напруженість, значна бюрократія, високий рівень корупції, тіньові ринки, нерозвинена система реєстрації прав власності – все це негативно впливає та стримує процес розвитку ринків.

Попри відсутність суворих прямих обмежень щодо права власності, актуальною для країн Латинської Америки є проблема доступу до ринку фізичних осіб, малого та середнього бізнесу. Політика розвитку ринків у цих країнах має бути спрямована на залучення сільського населення до роботи в с/г секторі шляхом надання селянам земельних паїв на пільгових умовах, а також розвитку малого та середнього агробізнесу.

В той же час, через вищезазначені проблеми та наявність значного інтересу іноземних інвесторів до ринків країн Латинської Америки, перед цими країнами наявною стала проблема великої частки іноземців на ринку. В усіх країнах обговорюється можливість обмеження іноземного капіталу на ринках с/г землі, але наслідком таких дій буде зменшення інвестиційних надходжень та погіршення загального інвестиційного клімату регіону.



АРГЕНТИНА

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$14,000 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Аргентина — індустріально-аграрна країна, яка має добре розвинене сільське господарство. Землі сільськогосподарського призначення становлять трохи більше половини земельного фонду країни – 54.5%, з них 26.6% (або 14.5% загального земельного фонду) відведено під рілля. В сільській місцевості проживає незначна частина населення — всього 8.4%. Характерною рисою сільського господарства країни є висока продуктивність праці. Так, у сільському господарстві зайнято всього 0.5% робочої сили, та на нього припадає 8.3% ВВП.

98%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

8.3%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

0.5%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Подолання монополії власності на землі.
- Врегулювання спорів між державою та громадянами.

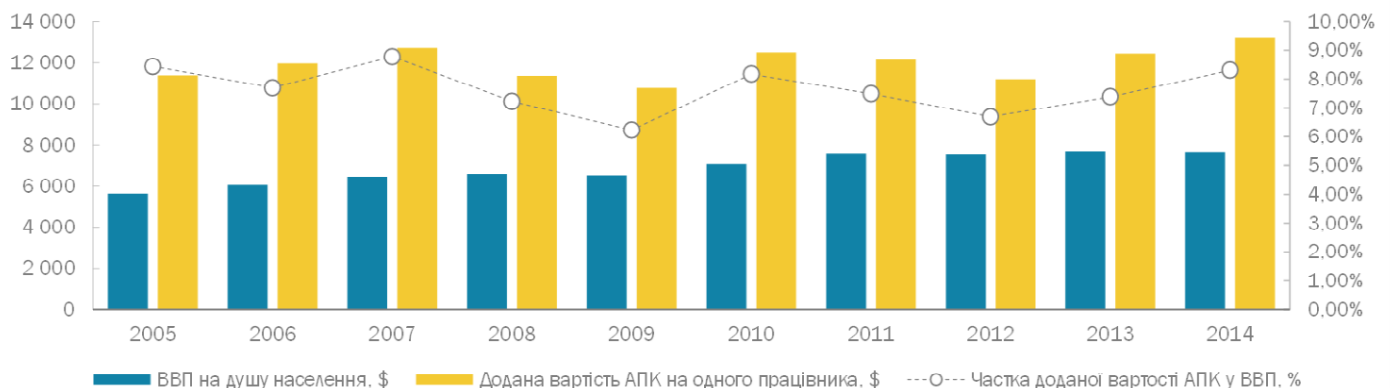
Передумови реформи

- Велика кількість земель зосереджена у власності іноземних власників.
- Численні випадки “ленд грабінгу”.
- Виникнення конфліктів між державою та представниками корінних народів.
- Довготривала економічна криза у країні.

Еволюція ринку землі

- 1976 рік – державний переворот та початок “Процесу національної реорганізації”.
- 2001 рік – початок економічної кризи в Аргентині.
- 2011 рік – введення у дію закону 26.737 “Режим національної безпеки щодо власності, вступу у володіння та використання земель сільськогосподарського призначення”.

Рис. 54. Характеристика ключових показників агросектору в Аргентині



Джерело: World Bank, EasyBusiness

1000 га

максимальний
розмір земель для
купівлі іноземними
особами

Для громадян Аргентини,
що мають намір придбати
земельні ділянки сільськогосподарського призначення обмежень не передбачено

1-9%

ставка земельного
податок в залежності
від провінції

Механізм реалізації реформ

1. Починаючи з 1970 року купівля земель іноземцями в Аргентині мала прогресуючий характер. Після проведених неоліберальних реформ 1990-х років, які послабили роль держави – спостерігалась велика концентрація земель та прихід великих міжнародних інвесторів. Серед інших факторів, які були привабливими для інвесторів можна назвати багаті і родючі природні ресурси, низька ціна і поблажливе законодавство. До 2011р. В Аргентині не було законів, які б регулювали право власності іноземців.
2. У 2002 році три проекти законів були запропоновані Національним конгресом з метою введення обмежень на купівлю земель іноземцями, але жоден з них не був обговорений. З різною періодичністю, різні політичні партії нагадували про необхідність обмежити купівлю земель іноземними особами, проте марно. Навіть більше, один із законопроектів пропонував обмеження щодо осіб, що не мали постійного місця проживання чи компаній, діяльність яких не була авторизована на території країни. Але в результаті відсутності політичного консенсусу – проекти все ж були відхилені.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Згідно із законом 26.737 “Режим національної безпеки щодо власності, вступу у володіння та використання земель сільськогосподарського призначення” від 27 грудня 2011 року, іноземні фізичні та юридичні особи не мають права купувати ділянку більше за 1,000 га. Також не допускається купівля земель в межах “зони національної безпеки”, встановленої Постановою 15.385/44.
- Норми не діють лише стосовно тих іноземців, які: 1) проживають у країні протягом біль ніж 10 років; 2) мають дітей, народжених в Аргентині та проживають у країні більше 5 років; 3) проживають у шлюбі з громадянином Аргентини більше ніж 5 років.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Для покупців, що є громадянами Аргентини, обмежень не встановлено.

Регуляція цін та площі

- Мінімальна площа ділянки сільськогосподарського призначення встановлюється окремими областями. Для громадян Аргентини ліміту на придбання ділянки не встановлено.

Податки

- Єдиного, централізованого податку на землі не встановлено—кожна провінція сама визначає чи стягувати плату і з яких земель.
- Визначення податку на землі базується на місці розташування земельної ділянки, її площі, рівня родючості, а також інших факторів, які визначає комісія по оцінці.
- Провінційні уряди зазвичай вдаються до окремих прогресивних обчислень податку.
- Спеціального податку на продаж землі не існує, однак, при передачі у власність будь-якої нерухомості, сплачуються гербовий збір (до 3%, встановлюється окремими областями) та податок на передачу майна (1.5%).

Експертна оцінка результатів реформи

1. Наразі для Аргентини є актуальним питання щодо збільшення кількості фермерських господарств, що активно просувається Міністерством сільського господарства. Така необхідність виникла після прийняття закону 26.737 “Режим національної безпеки щодо власності, вступу у володіння та використання земель сільськогосподарського призначення”, що значно обмежив можливості придбання земельних ділянок іноземцями, а отже зменшив загальний рівень попиту на ринку землі. Через введення закону 26.737, попит на землі в Аргентині різко впав і спричинив знецінення земельних наділів.
2. Ріст ВВП та динаміки виробництва пріоритетних для країни сільськогосподарських культур. Виробництво сої, кукурудзи та зернових культур в країні за останні роки збільшилося, оскільки за рахунок зниження ціни на землі місцеві компанії отримали змогу купувати та оброблювати більшу кількість земельних наділів.



БРАЗИЛІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$6,850 / ГА

ТИП РИНКУ

**ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ**

Бразилія — індустріально-аграрна країна, найбільша за економічним потенціалом в Південній Америці. У сільському господарстві зайнято 14.5% робочої сили. На агросектор припадає 5.6% ВВП країни. По експорту сільськогосподарської продукції Бразилія знаходиться на четвертому місці у світі. Частка сільськогосподарської продукції в загальному експорті Бразилії досягає майже третини. 33.4% земельного фонду країни становлять землі сільськогосподарського призначення, з яких 27.3% (або 9.1% загального земельного фонду) складають рілля. В сільській місцевості проживає 14.6% населення

67%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

5.6%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

14.5%

**ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Забезпечення конституційних прав громадян на власність.
- Зменшення кількості безземельних громадян.

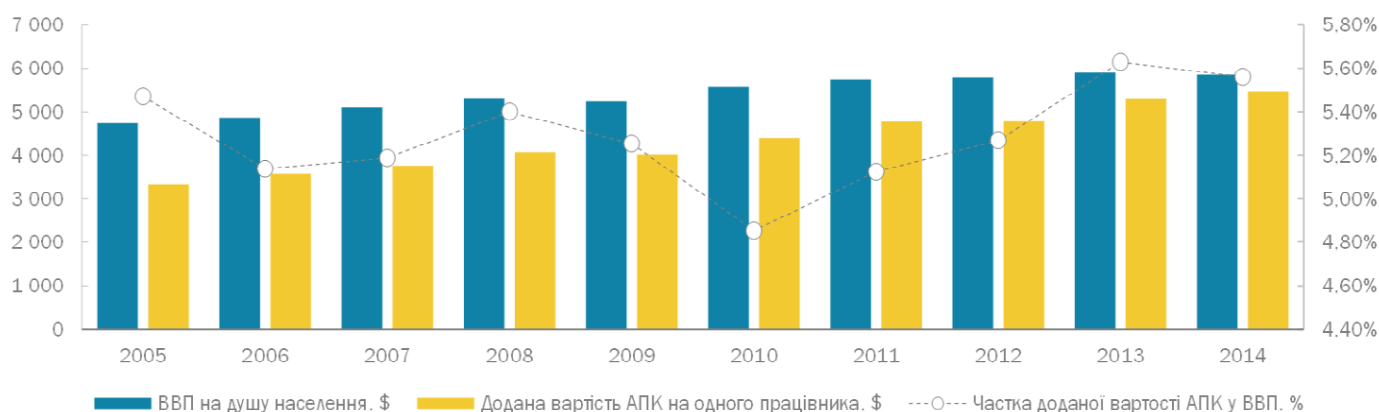
Передумови реформи

- Соціальна нерівність та недостатній доступ до земель з боку бідних людей.
- Порушення конституційних прав людини.
- Експлуатація працівників сільськогосподарського сектору економіки.

Еволюція ринку землі

- 1964 рік — Земельний кодекс (Закон 4504), який регулює земельні відносини, перерозподіл земель, права пайовиків.
- 1998 рік — «Новий Аграрний Світ», який передбачає децентралізацію (складений на основі концепцій Світового банку).
- 2010 рік — розпорядження президента щодо обмеження максимально можливого розміру купівлі сільськогосподарських земель іноземцями і компаніями, які є під управлінням іноземців.

Рис. 55. Характеристика ключових показників агросектору в Бразилії



50 модулів

максимальний
розмір землі, що може перебувати у власності фізичних осіб

До 25% земель можуть перебувати у власності іноземних осіб.

20%

максимальна ставка податку

Механізм реалізації реформ

1. Шлях земельної реформи має довгу та складну історію. У 1930 році, перший післяреволюційний президент Варгас, який підтримував проведення реформи раптово відмовився від її проведення після свого обрання.
2. Перша спроба у просуванні реформи здійснювалась урядом Сарни протягом 1985-1990 років, після перемоги народного руху над військовим урядом.
3. Протягом 1990 років "рух безземельних" провів потужну кампанію на користь виконання конституційної вимоги для здійснення реформ.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Фізичні особи можуть придбати до 50 MEI (Indefinite Exploitation Module — безстрокова експлуатація модуля), що еквівалентно від 250 до 5,000 га, у відповідності зі значенням MEI в кожному муніципалітеті.
- Юридичні особи або корпорації можуть придбати до 100 MEI, починаючи від 500 до 10,000 га, у відповідності зі значенням MEI в кожному муніципалітеті.
- Відповідно до Федерального закону 5709/1971, загальна сума земельних ділянок, придбаних іноземцями в місті, не може перевищувати 25% її території; Іноземці такої ж національності не можуть володіти більш ніж 10% від загальної площі муніципалітету.

Регуляція цін та площі

- Ціни не регулюються на державному рівні.

Податки

- Федеральний податок на сільськогосподарські землі (Federal Rural Property Tax (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)) стягується з земель, які знаходяться за межами міст.
- Ставка податку на володіння коливається в межах 0.03 – 20% в залежності від кількості гектарів у володінні власника.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Основна дискусія всередині уряду стосувалась надання доступу до земельних ресурсів шляхом перерозподілу і надання доступу до земель шляхом ринку. Окрім війни чисел між опозицією, громадськими рухами та адміністрацією президента, остання не змогла реалізувати свій план аграрної реформи не зважаючи на співпрацю з Рухом безземельних, Національною конфедерацією трудящих в сільському господарстві.
2. Насправді ж, більше, ніж фінансування, мали значний вплив адміністративні обмеження INCRA і юридичні перешкоди для експропріації та розподілу нових земель, що призвело до зниження прогнозів уряду.



ГВАТЕМАЛА

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$6,850 / ГА

ТИП РИНКУ

**ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ**

Гватемала — аграрна країна. Основною сільськогосподарською культурою є кава (30% експорту). Сільськогосподарське виробництво дає 11.5% ВВП, в ньому зайнято 32.7% населення. Широко поширена дитяча праця, 68% працюючих дітей від 7 до 14 років задіяно в сільськогосподарському виробництві. Більша частина території країни є гористою. Землі сільськогосподарського призначення становлять лише третину земельного фонду країни (34.7%), з яких 26.9% (або 9.4% загального земельного фонду) відведено під рілля. 48.9% населення проживає у сільській місцевості.

81%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

11.5%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

32.7%

**ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Подолання нерівності в доступі до земель.
- Запровадження чіткої аграрної політики та системи земельного права.

Передумови реформи

- Значна кількість безземельних та малоземельних громадян, порушення їх прав.
- Підвищена концентрація земель в певного кола людей.

Еволюція ринку землі

- 1948 рік – Закон про експропріацію, який регулює принципи примусового викупу землі.
- 1973 рік – Цивільний кодекс, який регулює загальні принципи володіння, користування, передачі (купівля-продаж, спадкування, іпотека, лізинг, тощо) і права власності на нерухоме майно.
- 1985 рік – Конституція, яка містить положення про приватну власність.
- 1999 рік – Закон про земельний фонд (FONTIERRAS), який містить положення про полегшення доступу до землі.

Рис. 56. Характеристика ключових показників агросектору в Гватемалі



0.92/1,000\$**Максимальне значення податку на володіння землею**

Згідно законодавства Гватемали — іноземці можуть мати право власності на землі за незначних обмежень.

Механізм реалізації реформ

1. Земельна реформа відбулася у період “Десяти років весни” з 1944 по 1954 роки під час правління уряду Аревало та Арбенса і витіснення диктатора Убіко.
2. Більшу частину реформи складав Закон 900, який перерозподіляв необроблювані землі землеволодінь більше 272 га. Закон надав земель близько 500 тис. громадян, а це приблизно 1/6 частина населення Гватемали. Цю реформу було названо як одну з найуспішніших в історії.
3. Проте, коли United Fruit Company відчули загрозу, пов’язану з цим законом — було пролобійовано підтримку США у перевороті. Результати реформи були втрачені і права на землі повертали попереднім власникам. На даний момент, близько 2.5% ферм займають 65% земель, і 88% ферм займають 16% земель.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- У Гватемалі не існує додаткових обмежень для іноземних фізичних та юридичних осіб на придбання земель.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Відповідно до законодавства Гватемали, іноземці можуть купувати, володіти і розпоряджатися землею при певних обмеженнях: вони не можуть мати власність поблизу річок, океанів та державних кордонів.

Регуляція цін та площі

- Максимальної можливої для продажу площі ділянки не встановлено. На державному рівні ціни не регулюються.

Податки

- Податок на нерухомість (Real Tax or Property Tax (impuesto unico sobre inmuebles)) стягується органами місцевої влади з всієї власності та базується на кадастровій оцінці нерухомості.
- Податкова база: до \$261 — 0%; \$261-2,614 — \$0.26/1,000; \$2,614-9,150 — \$0.78/1,000; більше \$9,150 — \$0.92/1,000.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Уряд Гватемали практикував виселення бідних людей з земель, права на які не є чітко встановленими. У цих випадках уряд не часто намагався визначити право власності на землю або здійснити компенсацію за виселення.
2. Історична експропріація земель корінних народів з боку уряду негативно вплинула на землекористування, самодостатність користувачів та продовольчу безпеку в країні.
3. Загалом, державою не було розроблено чіткої комплексної аграрної політики або ж земельного права, попри те, що аграрний сектор становить 11.5% від ВВП країни, який за останні роки демонструє стабільний зріст завдяки відновленню активності іноземних інвестицій після світової кризи 2008 року.



ГОНДУРАС

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$8,500 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Гондурас — аграрна країна, одна з найменш розвинених країн в західній півкулі. Сільське господарство відіграє основну роль в економіці, на частку якого припадає 13.8% ВВП та 35.8% робочої сили. У зв'язку з гористим рельєфом — лише 28.9% земельного фонду країни є землями сільськогосподарського призначення, з яких майже третина – 31.5% (або 9.1% загального земельного фонду) становлять рілля. Основною сільськогосподарською культурою в країні є банани. Майже половина населення країни (45.9%) проживає у сільській місцевості

50%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

13.8%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

35.8%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Подолання нерівності у власності земель.
- Налагодження механізмів прав набуття, покупки, дарування, користування, оренди.

Передумови реформи

- Обмеженість доступу до земель бідного сільського населення.
- Нерівність при розподілі земель.

Еволюція ринку землі

- 1982 рік – Конституція, яка гарантує право на землю (стаття 340 та 341 регулює порядок виділення та користування земель для захисту громадян та національних інтересів).
- 1984 рік – Підзаконний акт №170 “Про аграрну реформу”.
- 1992 рік – Закон про модернізацію і розвиток агропромислового комплексу, який передбачав підтримку ринку землі, спрощував процедуру експропріації, тощо.
- 2004 рік – Закон про захист приватної власності, який полегшив реєстрацію земель та процеси в кадастровий роботах; інституційна та правова база була змінена для створення більш ефективної системи майнових прав.

Рис. 57. Характеристика ключових показників агросектору в Гондурасі



Джерело: World Bank, EasyBusiness

2,000 га

максимальний
розмір землі для
купівлі в регіоні
Грасіас-а-Дьйос

Іноземні громадяни мають
право на купівлю земель
згідно Закону про інвестиції
від 1997 року

5.6%

податок на реєстра-
цію с/г землі

Механізм реалізації реформ

1. Уряд Гондурасу провів земельну реформу на початку 1960-х років. Були організовані сільські кооперативи і надані 1,500 га земель державної власності. В 1963 році програма закінчилася у результаті військового перевороту. Проведена реформа не зменшила нерівності у розмірах володіння землями, оскільки 1,500 га були роздані з державної власності.
2. У проміжку з 1973 по 1977 роки Уряд Гондурасу впровадив нову реформу, яка забезпечила надання титулів на землю, що в свою чергу надало можливість продавати землі. Протягом цього періоду було надано 120 тис. га для 35 тис. бідних сімей. Результат цієї реформи також не дав кардинальних змін, оскільки землі були, у переважній більшості, державної власності.
3. У 1992 році був прийнятий закон про сільськогосподарську модернізацію, який дозволив членам кооперативів отримувати свої земельні частки і продавати їх.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Закон про інвестиції від 1997 року визнає право іноземців на придбання земель та встановлює рівні права для підприємств незалежно від походження їх капіталу.
- Іноземці можуть володіти землями в Гондурасі, але не ближче ніж за 40 км до державного кордону/ моря/ океану.

Регуляція цін та площі

- Аграрна реформа встановлює ліміт на придбання ділянки в залежності від району, в якому вона знаходиться.
- Найбільш жорстким є ліміт при купівлі землі у державних іригаційних районах — до 100 га, в той час як у департаменті Грасіас-а-Дьйос можливо придбати ділянку до 2,000 га (найбільший показник по країні).

Податки

- Податок на реєстрацію земель с/г призначення складає 5.6%.

Експертна оцінка результатів реформи

1. В країні спостерігається надзвичайна бідність фермерів і сільськогосподарських робітників, яка спричинена, в першу чергу, недостатнім доступом до земель, що в свою чергу впливає на неможливість підвищення ефективності та отримання більших прибутків від здійснення діяльності.
2. По мірі збільшення ступені доступу до сільськогосподарських земель і земельних ресурсів сільське населення отримує змогу отримання продуктивного активу, в який можна вкладати гроші і отримувати кредити.
3. Також досягнення більш продуктивного сільського господарства потребує систематичного розширення програми управління земельними ресурсами разом з програмою розвитку сільської місцевості.
4. Сукупними вигодами впровадження можна назвати скорочення виникнення конфліктних ситуацій, операційних витрат на ринку землі, розширення доступу до кредитів для бідного населення та збільшення інвестицій в землю. Досягнення вищевказаних результатів надають можливість більш ефективного розподілу землі, підвищення продуктивності та зниження рівня бідності.



ДОМІНІКАНСЬКА РЕСПУБЛІКА

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$13,100 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ

Домініканська республіка — аграрно-індустріальна країна, економіка якої сильно залежить від розвитку сільського господарства. На сільськогосподарське виробництво припадає 6.2% ВВП та 14.5% зайнятого населення. В країні переважає гористий рельєф. Землі сільськогосподарського призначення складають трохи менше половини земельного фонду країни — 48.7%, з яких 34% (або 16.6% земельного фонду) становлять рілля. 21.9% населення проживає у сільській місцевості.

75%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

6.2%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

14.5%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Усунення високої концентрації земель.
- Подолання бідності сільського населення.
- Створення прозорого механізму розподілу земель.

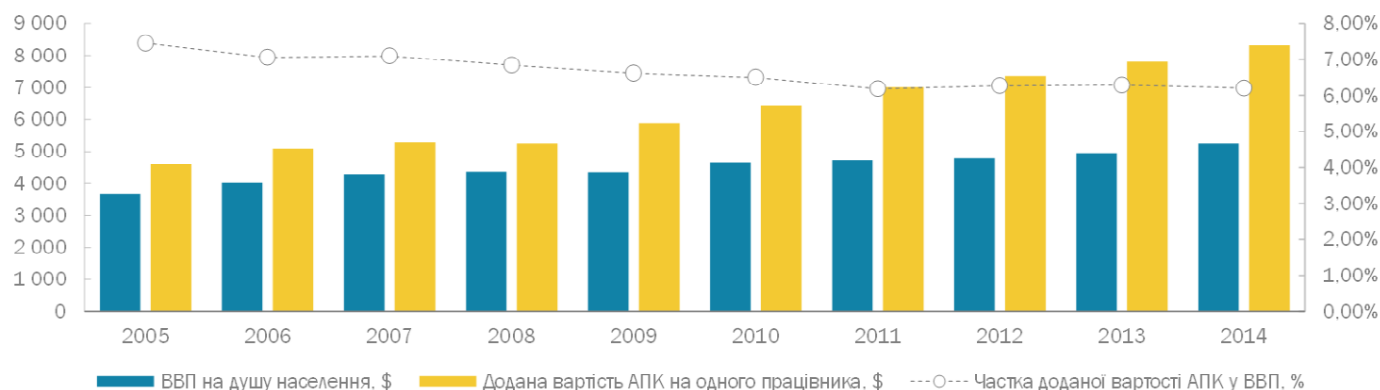
Передумови реформи

- Селяни володіють малою кількістю земель.
- Велика концентрація земель у власності певних кіл людей.

Еволюція ринку землі

- 2000 рік — Закон про навколишнє середовище та природні ресурси (No. 64-00), який регулював політики, плани і програми, які стосуються землі.
- 2005 рік — Закон про реєстрацію нерухомого майна (No. 108-05), який передбачав реструктуризацію інститутів та дозвілних процедур та процедур реєстрації прав власності.
- 2010 рік — прийняття Конституції, яка визнає і гарантує право на приватну власність, і передбачає, що держава повинна заохочувати придбання майна.

Рис. 58. Характеристика ключових показників агросектору в Домініканській республіці



Джерело: World Bank, EasyBusiness

140,000\$

при вартості земель
нижче цього значення
вони не обкладаються
податком

Закон про іноземні інвестиції надає іноземним особам такі ж права, як і Конституція громадянам

1%

щорічний податок
на володіння
с/г землею

Механізм реалізації реформ

1. У 1962 році тимчасовий уряд під тиском демократичних реформаторів створив програму розподілу земель для усунення широко поширеної бідності та нерівного розподілу земель, яка триває і по сьогоднішній день.
2. Проте, недостатня кількість ентузіазму з боку виконавчого агентства і брак політичної волі негативно вплинули на спроби врегулювати наявні проблеми, зумовлені соціальною нерівністю.
3. Результатом стала ситуація, коли на 2012 рік лише близько 25% с/г земель були зареєстрованими. Але незважаючи на ці невдачі, землепорядні служби були реструктуровані та децентралізовані, і більше того — дані наявні в цифровому поданні.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Закон про іноземні інвестиції надає іноземним інвесторам такі ж права на власність, як і Конституція для громадян республіки.
- Єдина додаткова процедура, яку необхідно пройти іноземним громадянам та установам, це передача протягом 15 діб копій документів щодо придбання ділянки до Міністерства внутрішніх справ та поліції.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Обмежень щодо покупця не існує. Конституція Домініканської республіки гарантує право на приватну власність та ведення бізнесу.

Регуляція цін та площі

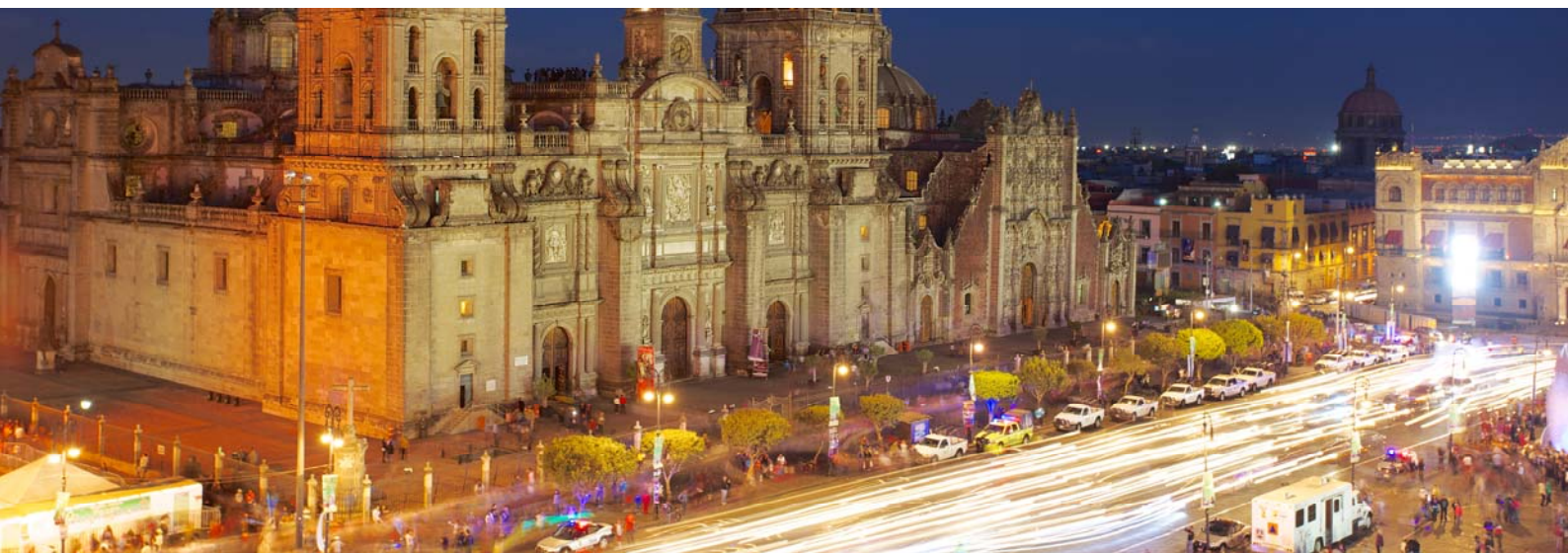
- Обмежень щодо цін та площі не існує.

Податки

- Податок на володіння ґрунтується на кадастровій вартості землі, яка визначена органами самоврядування, і як правило є набагато меншою, ніж ринкова вартість.
- Податок на володіння становить 1% від вартості землі і сплачується щорічно.
- Все що нижче порогового значення (\$142,857) - податком не обкладається .

Експертна оцінка результатів реформи

1. Ринок землі у Домініканській Республіці можливо охарактеризувати як відносно лібералізований. Однак існують значні витрати, пов'язані з процедурою реєстрації землі у Національному кадастрі. Наслідком такої ситуації є небажання малих землевласників реєструвати землі при передачі прав власності, а підприємства несуть вагомий збиток. Таким чином, недоступним є отримання легальних кредитів на купівлю землі, що значно перешкоджає розвитку аграрного сектору в країні.
2. Крім того, закон забороняє продаж землі, виділеної фермерам Аграрним Інститутом та отриманої у власність за рахунок Сертифікатів на тимчасове привласнення, що можливо розглядати як обмеження прав землевласників.
3. Взагалі, формалізація прав на землю в Домініканській Республіці була значно ускладнена політичною нестабільністю, високим рівнем корупції та низькою продуктивністю державних установ.



МЕКСИКА

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$8,500 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Мексика — індустріально-аграрна країна. Сьогодні сільськогосподарське виробництво створює 3,3% ВВП, у секторі зайнято 13,4% робочої сили. Значну частину території Мексики займає нагір'я з береговими низинами, на сільськогосподарські землі припадає 54,9% земельного фонду, з яких 21,5% (або 11,8% загального земельного фонду) становлять рілля. Найважливіші сільськогосподарські культури: пшениця, рис, ячмінь, маїс і сорго. Важливі експортні культури: фрукти і овочі, особливо помідори, апельсини, манго і банани, кава. У сільській місцевості проживає 21% населення

90%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

3.3%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

13.4%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Підвищення ефективності функціонування ринку землі.
- Покращення земельних відносин між суб'єктами.
- Розширення інфраструктури зрошення земель.

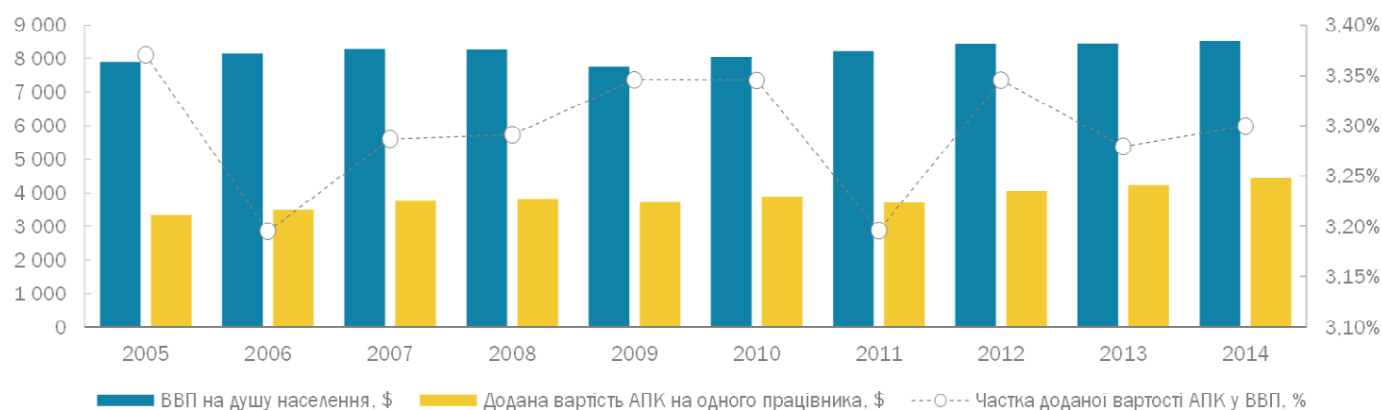
Передумови реформи

- Неефективність використання земель селянськими общинами (ехідами), стагнація аграрного сектору.
- Необхідність залучення додаткових інвестицій та розвитку підприємництва.
- Потреба у збільшенні рівня конкуренції у секторі.

Еволюція ринку землі

- 1934 рік – Аграрний Кодекс, експропріація великої частини с/г земель, які належали американським агрокомпаніям.
- 1992 рік – введення у дію нового Аграрного закону, що дозволив привласнювати землі, що знаходилися у складі ехід.
- 2015-2016 роки – розробка реформи сільського господарства, метою якої є зміцнення прав приватних підприємств, залучення інвестицій та стимулювання економіки.

Рис. 59. Характеристика ключових показників агросектору в Мексиці



Джерело: World Bank, EasyBusiness

100 га

максимальний
розмір ділянки для
купівлі фізичними
особами

Ресурси, які знаходяться
на землях фізичних або
юридичних осіб є
власністю держави.

1,800 га

максимальний
розмір земель для
юридичних осіб

Механізм реалізації реформ

До введення в дію Аграрного закону у 1992 році, більша частина земель сільськогосподарського призначення у Мексиці була розподілена між селянськими общинами, т.з. ехідами. Дана форма власності фактично була затверджена після революційною (1917) владою як варіант справедливого поділу землі між сільським населенням. Розуміючи, неефективне використання земель ехідами, Аграрний закон передбачав реорганізацію ехідів та можливість купівлі землі фізичною особою.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземці можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення при наданні відповідного дозволу державою.
- Однак, конституцією заборонено, аби у власності іноземних як юридичних, так і фізичних осіб, перебували землі, що знаходяться ближче 100 км до державного кордону.
- Всі ресурси, що знаходяться на придбаних землях, залишаються у юридичній власності держави.
- Частка іноземних інвестицій у підприємствах, які займаються сільськогосподарською діяльністю не може перевищувати 49%.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Обмежень не існує.

Регуляція цін та площі

- Ціни не регулюються.
- Фізичні особи мають право купувати ділянку, площа якої не перевищує 100 гектарів, у випадку, якщо вирощувані на ній культури не зазначені у Статті 117 Аграрного закону.
- Максимальна площа ділянки, на якій вирощується бавовна - 150 га.
- Якщо на ділянці вирощуються банани, цукрова тростина, кава, сизаль, каучук, пальми, виноград, оливки, хінна, ваніль, какао, агава, нопаль або фруктові дерева, максимальна площа ділянки становить до 300 га.
- Товариства з обмеженою відповідальністю та комерційні організації мають право на володіння ділянками, розмір яких не перевищує 1,800 га.

Податки

- На державному рівні податки на с/г землі відсутні.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Внаслідок введення Закону, обсяги виробництва сільськогосподарських продуктів на ринку значно зросли. Так, для прикладу, у 1990 було вироблено 256 тис. т. пшениці, в той час як уже в 1994 році ця цифра становила понад 497 тис. т.
2. Прогрес базової інфраструктури, зміна структури врегулювання збитків і покращення рівня життя у сільських районах. Однак, варто наголосити, що приблизно половина населення Мексики досі живе за межею бідності.
3. Питання щодо умов ведення аграрного бізнесу залишається спірним. Саме тому у березні 2015 року уряд Мексики оголосив про початок розробки нової аграрної реформи, що б посилювала права приватних підприємств



НІКАРАГУА

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$1,000 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Нікарагуа — аграрна країна, сільське господарство якої відіграє важливу роль в економіці, на нього припадає 20,5% ВВП та 32,2% зайнятого населення. Головна галузь сільського господарства — землеробство. Основні експортні культури — бавовна, кава, кунжут, какао, банани та тютюн. Землі сільськогосподарського призначення становлять менше половини земельного фонду країни – 42,1%, з яких 29,7% (або 12,5% загального земельного фонду) відведено під рілля. У сільській місцевості проживає 41,5% країни, але абсолютна більшість не має земельних ділянок у власності.

85%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

20.5%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

32.2%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Зміцнення майнових прав.
- Розвиток правової, інституційної, технічної бази для прав власності.
- Збільшення доходів з інвестицій у сільськогосподарське виробництво.

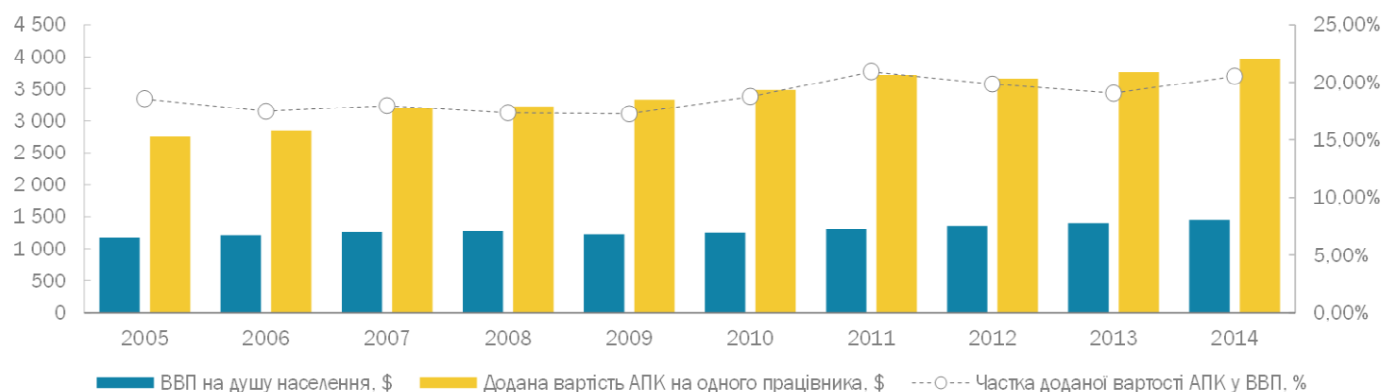
Передумови реформи

- Обмеженість доступу до земель бідного населення.
- Нерівномірна концентрація земель у власності.

Еволюція ринку землі

- 1981 рік – Закон про земельну реформу, який регулює процес експропріації та надання земель фермерам.
- 1987 рік – Конституція, гарантує право на приватну власність, стаття 108 гарантує право на землю всім власникам, хто використовує їх продуктивно та ефективно, але в той же час, стаття 44 зберігає право уряду обмежити право власності.
- 2003 рік – Закон про комунальні землі, який надавав право корінним народам користуватися і володіти землями комунальної власності, лісами, водами.

Рис. 60. Характеристика ключових показників агросектору в Нікарагуа



~350 га

максимальна
кількість земель у
власності фізичної
особи

Обмеження щодо купівлі
земель іноземцями не вста-
новлені (Закон 344).

Механізм реалізації реформ

1. Після перемоги Сандинистської революції у 1979 році і приходу до влади однойменного руху (Сандинистського фронту національного визволення) були ініційовані земельні реформи та переорієнтація на виробництво продуктів харчування. Уряд експропріював велику кількість земельної власності і розподілив серед безземельних (через механізм фермерських асоціацій чи кооперативів).
2. Повалення уряду Сандиністів у 1990 році новим альянсом на чолі з Віолеттою Чаморро призвів до зворотного ефекту попередньої реформи: експропріювані землевласники могли вимагати повернення їх власності, в той же час права безземельних на цю власність теж були підтверджені. Дані факти призвели до значної кількості колізій.
3. Наступні ж уряди отримали у спадок всі ці випадки невизначеності щодо прав власності і домоглися незначного прогресу в пошуку рішень проблеми, що виникла.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Закон No. 344 Про сприяння іноземним інвестиціям забезпечує сприятливий клімат для входження іноземного капіталу і не встановлює додаткових обмежень щодо придбання земель іноземцями.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Не існує жодних обмежень щодо земель у власності іноземців, окрім їх розташування: не ближче ніж 5 км до державного кордону.

Регуляція цін та площі

- Згідно із Законом Про аграрну реформу, фізична особа не може володіти більш, ніж 500 кварталами (manzanas) (352.2 га), юридична — до 1000 кварталів (704.4 га), навіть якщо ділянки знаходяться у різних регіонах країни.

Податки

- Податок на нерухоме майно (Immovable Property Tax (Impuesto de Bienes Inmuebles or Predial)) стягується за єдиною ставкою у розмірі 1%.
- Податкова база становить 80% від кадастрової нерухомості (земля, будівлі, поліпшення) і оцінюється кадастровою службою.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Нікарагуа має відносно активний формальний ринок землі, і немає впевненості, що ринок впливає на рівний розподіл земель. Наявні дані про ринок землі свідчать про те, що незважаючи на деяку участь дрібних виробників, ринок сприяє повторній концентрації сільськогосподарських земель.
2. Дрібні фермери особливо вразливі до ризиків, пов'язаних з правовою невизначеністю щодо прав на землю, коливання цін, а також тиску з боку великих землевласників.



ПАНАМА

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$10,000 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Панама — аграрно-індустріальна країна, економіка якої переважно орієнтується на обслуговування міжнародного транзиту. Сьогодні в агросекторі зайнято 16,7% робочої сили, які виробляють 8,1% ВВП країни. Менше третини території задіяно у сільськогосподарському виробництві – 30,4%, з яких чверть (24,9% або 7,6% загального земельного фонду) використовується під рілля. Значні площі зайняті банановими плантаціями. Основні статті сільськогосподарського експорту — банани, креветки, цукор-сирець. Третина населення країни проживає у сільській місцевості - 33,7%.

22%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

8.1%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

16.7%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Вдосконалення механізмів набуття прав на землю.
- Налагодження механізмів роботи ринку землі.

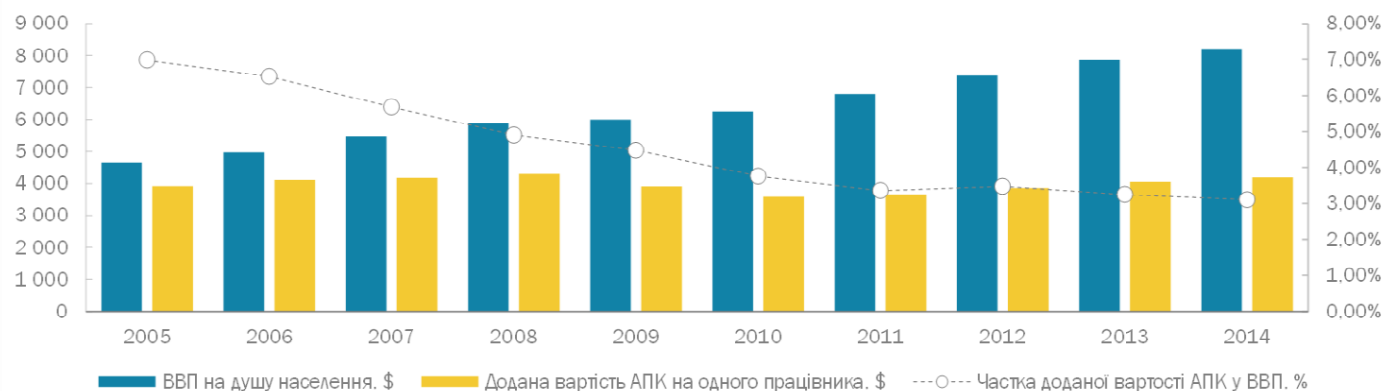
Передумови реформи

- Недосконалість законодавчої бази стосовно продажу землі.
- Відсутність економічного росту.

Еволюція ринку землі

- 1962 рік – Аграрний кодекс Республіки Панама (Закон №37).
- 1973 рік – створення Міністерства розвитку сільськогосподарського сектору (Ministerio de Desarrollo Agropecuario (MIDA)).
- 2001 рік – Закон №68, яким затверджується загальна документація стосовно придбання землі та вносяться правки до Аграрного кодексу.
- 2011 рік – Закон №55 Про затвердження Аграрного кодексу Республіки Панама, який не відмінює норми, встановлені у документі від 1962 року.

Рис. 61. Характеристика ключових показників агросектору в Панамі



2 роки

у власності громадянина Панами має бути земля перед продажем

Закон 54 “Про юридично закріплену стабільність інвестицій” гарантує такі ж права на власність для іноземців як і Конституція для громадян

2.1%

складає податок на землі при податковій базі більше 75 тис. доларів

Механізм реалізації реформ

1. На початку 1969 року Уряд Панами анонсував програму розподілу земель, яка б імплементувала законодавчі акти 1962 року. Результатом трьох років дії даної програми стали близько 60 тисяч сімей, які отримали доступ до 700 тисяч гектарів земель.
2. Основна увага та допомога була направлена фермерам та їх кооперативам.
3. Право на приватну власність гарантовано Конституцією.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Закон 54 Про юридично закріплену стабільність інвестицій від 1998 року гарантує такі ж права на власність для іноземців як і громадян, за винятком певних зон, які визначені в Конституції та інших законах.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Власність не ближче ніж 10 км від державного кордону.
- Земля, яка не була у власності приватних осіб перед продажем іноземцям повинна бути у власності громадянина Панами протягом 2 років.
- Берегові та приокеанські землі є землями публічного доступу.
- Всі водні об'єкти і пляжі є власністю громадськості, тому не можуть бути у приватній власності.

Регуляція цін та площі

- Аграрний Кодекс Панами від 1962 року встановлює ліміт до 200 га на обстеження та передачу у власність землі сільськогосподарського призначення.
- Якщо фізична або юридична особа мають намір протягом двох наступних років активно провадити сільськогосподарські роботи на даній ділянці. У цьому випадку загальна площа не має перевищувати 500 га, якщо рішення на передачу у власність одностаينو підтримано виконавчими органами.
- Якщо ділянка, яка купується, є більшою за 500 га, передача її у власність має бути схвалена Комісією з питань аграрної реформи і Національною економічною радою.

Податки

- Незалежно від того, міська земля чи землі сільськогосподарського призначення – вони обкладаються податком на нерухомість. Податкова база залежить від загальної площі, а також покращень, які оцінені земельною комісією (Oficina de Catastro).
- Податок на володіння накладається за прогресивною ставкою (до \$30,000 – 0%; \$30,000 - \$50,000 – 1.75%; \$50,000 - \$75,000 – 1.95%; більше \$75,000 – 2.10%).
- Для виплати податків доступна розстрочка, яка передбачає поділ платежів на три частини в рік.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Введення Аграрного кодексу від 1962 року у країні мало радше дипломатичний характер і деякі його норми на практиці часто не виконуються. Закон №55 Про затвердження Аграрного кодексу, при розробці якого однією із задач було покращення становища малих та середніх аграрних підприємств, а також приватних власників, на практиці також не суттєво вплинув на розвиток земельного ринку країни.
2. Таким чином, вже протягом досить тривалого періоду для Панами характерний процес концентрації основного масиву земель сільськогосподарського призначення у власності великих підприємств, більшість із яких іноземного походження.



ПАРАГВАЙ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$3,000 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Парагвай — аграрна країна, яка є однією з найвідсталіших країн Південної Америки. Основну частину доходу країни складає сільське господарство. На нього припадає 20.5% ВВП країни та 22.8% робочої сили. Головна сільськогосподарська культура — бавовна. Вирощують також сою, цукровий очерет, кукурудзу, тютюн, пшеницю. 54.3% земельного фонду країни використовуються у сільському господарстві, з яких 20.8% (або 11.3% загального земельного фонду) відведено під рілля. У сільській місцевості проживає 40.6% населення.

64%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

20.5%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

22.8%

ЗАЙНЯТІСТЬ В АПК

Мета реформи

- Покращення ефективності використання земель.
- Налаштування принципів і механізмів роботи ринку земель.
- Надання доступу до земель всім громадянам.

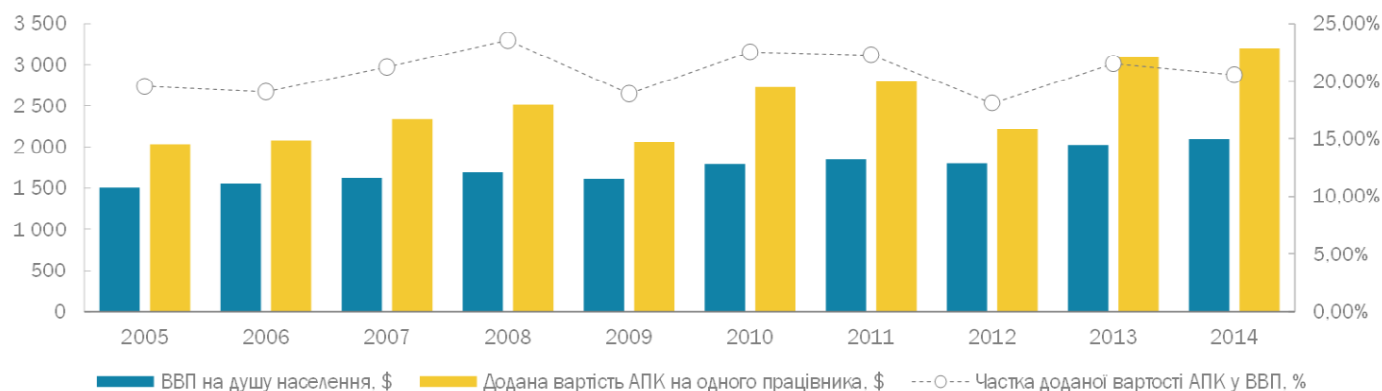
Передумови реформи

- Необхідність модернізації агропромислової галузі.
- Неефективність використання земельних ресурсів приватними особами.
- Відсутність жодного закону, аби на задовільному рівні регулював функціонування ринку земель.
- Значне збільшення рівня урбанізації, спричинене порушенням прав селян та корінних народів на володіння землею.

Еволюція ринку землі

- 1991 рік – Закон 91/91, що зобов'язує до припинення незаконного утримання земель, що знаходяться у державній власності.
- 2002 рік – Закон 863/02 Про введення аграрного статуту.
- 2008 рік – загальний перепис земель сільськогосподарського призначення.

Рис. 62. Характеристика ключових показників агросектору в Парагваї



Джерело: World Bank, EasyBusiness

5 років

проживання в країні є умовою для надання права купівлі земель

Механізм реалізації реформ

Напрями проведення земельної реформи протягом 1980-90 років були визначені на основі прийнятих законів 1963 року. Завдяки Аграрному статуту було сформовано Інститут сільсько-го добробуту, який став центральним урядовим закладом, якому було доручено формування програм, надання прав на землю фермерам, тощо.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземці мають право купувати землю лише за умови проживання більше ніж 5 років в межах держави і не мають права купувати землі у 50-кілометровій зоні вздовж кордону держави.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Обмежень щодо покупця не існує, однак, виконавче відомство може відмовити у придбанні окремим компаніям та особам.

Регуляція цін та площі

- Ціна на землі встановлюється продавцем та покупцем наділу самостійно, згідно із Статтею 671 Цивільного кодексу Парагваю. Максимуму стосовно ділянки, що продається, не передбачено.

Інші обмеження

- Для придбання землі необхідно отримати дозвіл держави.

Податки

- Так званий податок "surtax" формується на базі кадастрової вартості ділянки більше 10 тисяч гектарів (східний регіон) та 20 тисяч гектарів (західний регіон).
- Податок на володіння нараховується по прогресивній шкалі від 0.5 до 1.2%

Експертна оцінка результатів реформи

1. З 2002 року валова додана вартість на продукти агросектору зросла на 21%, а рівень експорту агропродукції з Парагваю за останні 5 років збільшився більш ніж удвічі.
2. Через зменшення кількості ділянок у приватній власності та викуп їх великими компаніями, що використовують новітню техніку для обробки земель, кількістю людей, що працюють у секторі, стабільно зменшується.
3. Нинішня структура землеволодіння характеризується концентрацією великої кількості землі у руках декількох власників, що є результатом тривалого та суперечливого історичного процесу позбавлення прав на землю тих, хто з точки зору держави, становив загрозу її безпеці. Причинами виникнення цієї проблеми також стала недосконалість законодавства, що стосується прав власності на землю, та надання державою пріоритету великим компаніям перед малими землевласниками та корінними народами.



САЛЬВАДОР

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$17,000 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Сальвадор — економічно слаборозвинена аграрна країна, що спеціалізується в основному на виробництві експортних сільськогосподарських культур. В сільському господарстві зайнято 19.6% працездатного населення, яке виробляє 11.4% ВВП. У країні переважає монокультурність сільського господарства – профілюючою культурою є кава. Три чверті земельного фонду країни (76.4%) становлять землі сільськогосподарського призначення, з яких майже половина (46.1% або 35.2% загального земельного фонду) відведено під рілля. Третина населення (33.7%) проживає у сільській місцевості.

88%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

11.4%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

19.6%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Створення механізму реєстрації земель.
- Зміцнення потенціалу інституційного управління судовою гілкою влади, доступ до правосуддя та прозорість.
- Розвиток професійних компетенцій працівників галузі управління земельними ресурсами.

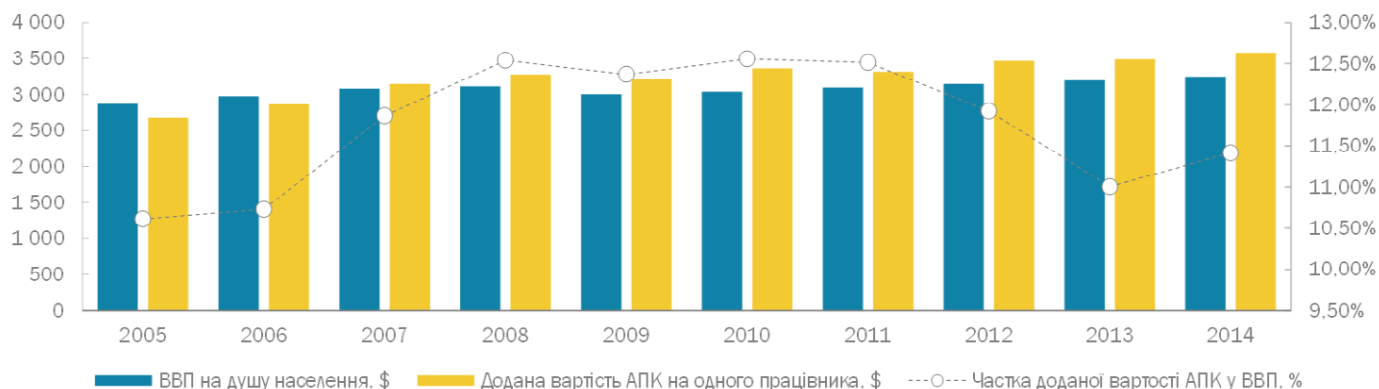
Передумови реформи

- Нерівномірний розподіл земельних ресурсів.
- Випадки позбавлення людей прав на землю.

Еволюція ринку землі

- 1963 рік – початок кадастрової діяльності.
- 1974 рік – Декрет, в якому вказано, що ведення земельного кадастру становить суспільний інтерес.
- 1980 рік – Декрет №153, який ініціював 3 фази аграрної реформи.
- 1983 рік – Конституція, передбачає вільне розпорядження громадянином його майном.
- 1995 рік – Декрет №462, містить положення про передачу реєстраційних та інформаційних функцій у відання однієї організації – Національного кадастрового центру.

Рис. 63. Характеристика ключових показників агросектору в Сальвадорі



\$0.12/м²

потрібно сплатити
при реєстрації
земель

Землі сільськогосподарського призначення не можуть бути придбані іноземними особами, країни яких не гарантують такі ж права для громадян Сальвадору.

Механізм реалізації реформ

1. На початку 1980-х років понад 40% сімей були безземельними, і менше 2% сімей мали більше 10 га. Сальвадор мав чи не найбільшу і найбіднішу робочу силу під управлінням потужних землевласників, що і підштовхнуло країну до громадянської війни у 1980 р.
2. Уряд Сальвадору ініціював аграрні реформи між 1980-1990 роками, які мали незначний успіх у боротьбі з нерівністю, але проблема безземельності та несправедливого розподілу залишається невирішеною.
3. Приблизно 57% сільського населення до цих пір не має легального доступу до земель. Одна третя ділянок не включені до реєстру, оскільки бідні часом не можуть сплатити реєстраційні мита.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Згідно із Законодавчим декретом №732 "Щодо інвестицій", сільськогосподарські землі не можуть бути придбані іноземцями, країна якого не гарантує такі ж права для сальвадорців.

Регуляція цін та площі

- Конституція обмежує максимальний розмір земельної ділянки сільськогосподарського призначення до 245 га на особу.

Податки

- За оформлення документів щодо покупки земель необхідно сплатити близько \$10, а також 2% від вартості ділянки і \$0.12 за кожен квадратний метр землі.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Змоги вдосконалення реєстраційної системи та підвищення кількості зареєстрованих парцел через модернізацію системи реєстрації землі були спотворені. Хоча програма модернізації поліпшила якість надання реєстраційних послуг і деяке скорочення корупції – немає вагомих доказів, що вона досягла значних успіхів в полегшенні проблем соціально-економічного характеру. Є ознаки того, що система реєстрації земель продовжує стикатись з проблемами корупції і залишається недоступною для бідних.



УРУГВАЙ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$5,100 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Уругвай — одна з найбільш економічно розвинених країн Латинської Америки. Частка сільського господарства у ВВП становить 8.1%, у ньому зайнято 9.3% робочої сили. Сільськогосподарські землі займають 82% території країни, з них близько 83% становлять пасовища, 16.2% відведено під рілля. Розвинене тваринництво експортного напрямку. Головні сільськогосподарські культури: пшениця, рис, цукрова тростина, кукурудза, олійний льон, соняшник, кормові трави для худоби.

67%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

8.1%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

9.3%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Спрощення процедури доступу до земель.
- Налагодження юридичних механізмів захисту прав на землю.
- Поштовх для розвитку агропромислового комплексу.

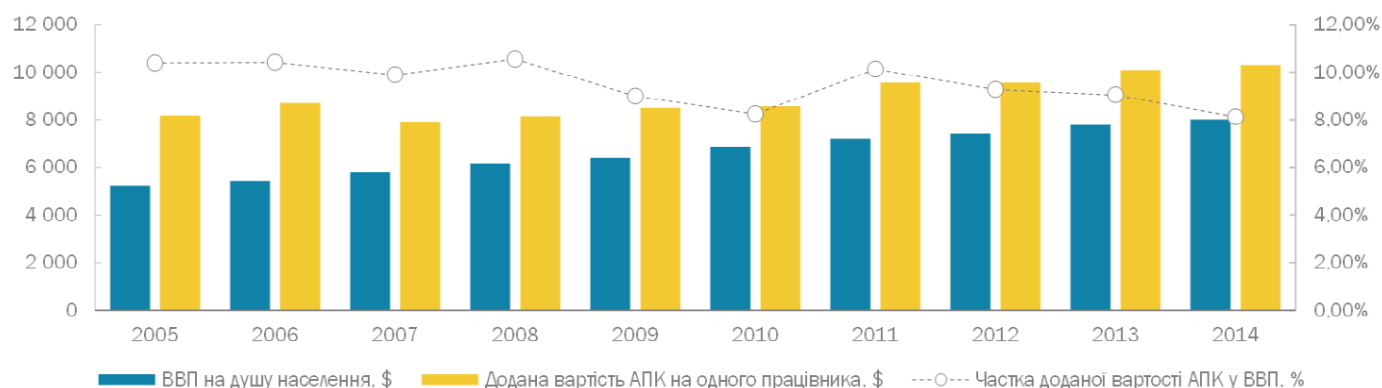
Передумови реформи

- Нелегальне зайняття земель.
- Потреба у модернізації аграрного виробництва.
- Низька вартість робочої сили.
- Необхідність проведення політики імпортозаміщення.

Еволюція ринку землі

- 1945 рік – створення Національного конгресу освоєння земель.
- 1948 рік – Закон Про створення Національного інституту освоєння земель.
- 2000 рік – проведення перепису сільськогосподарських земель.
- 2007 рік – поправки до закону Про створення Національного інституту освоєння земель (№ 11.029).

Рис. 64. Характеристика ключових показників агросектору в Уругваї



Джерело: World Bank, EasyBusiness

>1000 га

наділи, що реєструються у Національному інституті освоєння земель

На сьогодні не існує документу, який встановлював би обмеження щодо розміру купівлі земель для іноземців

Механізм реалізації реформ

1. Закон про оренду сільськогосподарських земель від 1975 року був направлений на зміцнення сільських виробників. Закон встановлював мінімальний термін оренди в 6 років, з можливістю продовження її ще на 4 роки, для осіб які були хорошими платниками оренди цих земель.
2. В 1990-х роках були скасовані положення, які стосувались мінімальних термінів оренди. Це ознаменувало зміну орієнтації закону: дозволивши короткострокові договори оренди, земельний ринок має стати більш динамічним у зв'язку з більш гнучкою нормативно-правовою базою щодо землекористування.
3. Закон 13.608/67 про сільськогосподарські землі у власності встановив, що право на землі цього призначення надається лише фізичним особам, що забороняло володіння землями корпораціям або іншим видам компаній. У 1999 році це обмеження було скасовано, створюючи цим нові види власності.
4. Існує ще одне положення, що мало малий вплив на концентрацію земель, але не зважаючи на це відіграє важливу роль у сприянні інвестуванню в агропромисловий комплекс (за винятком земель). За допомогою різних економічних стимулів, Закон про інвестиції 1999 року заохочував великі інвестиційні проекти, що вплинуло на об'єм інвестицій – третина всіх інвестицій в країну була зосереджена в сільському господарстві.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Наразі ведуться активні дебати щодо необхідності заборони або встановлення ліміту для іноземців на купівлю земель в Уругваї, однак, до сьогодні не існує документу, який би встановлював подібні обмеження.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

- Акціонерні та командитні товариства мають право купівлі землі лише за умови, якщо їх акціонерний капітал представлений іменними акціями, що знаходиться у власності фізичних осіб.

Регуляція цін та площі

- Наділи, більше за 1000 га реєструються у Національному інституті освоєння земель. Ціна на землі може бути оскаржена директорами Інституту.

Податки

- Розмір податку коливається в межах 0.15-0.30% в залежності від ціни.
- Податковою базою для сплати є кадастрова ціна власності, яка визначається Кадастровим бюро.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Зростання цін на землі сільськогосподарського призначення. Через збільшення випадків придбання великих земельних наділів, в період з 2000 до 2014 року ціна на землі в Уругваї постійно зростала, досягнувши рекордних \$5,100/га у 2014. Улітку 2015 ціна на землі впала на 13% за рахунок підвищення рівня інфляції.
2. Покращення умов ведення бізнесу для акціонерних товариств. Було скасовано низку обмежень щодо придбання земель с/г призначення підприємствами, однак, досі умови ведення аграрного бізнесу в Уругваї важко назвати задовільними.
3. Збільшення обсягів експорту продукції АПК. За рахунок полегшення доступу до земель для підприємств, в Уругваї почали вирощувати нові сорти та види рослин, що майже одразу знайшли свого покупця за кордоном. Особливо швидко вдалося освоїти англійський ринок.

ПІВНІЧНА АМЕРИКА



США

\$10,200

найвища ціна на с/г зем-
лю в регіоні

КАНАДА

12%

середнє зростання ціни за
2002-2012 роки

США

1,4%

часта с/г виробництва у
ВВП



ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГІОНУ

Країни, які увійшли до даної групи, характеризуються високим рівнем економічного розвитку. ВВП на душу населення становить \$54,630 у США та \$50,235 в Канаді. А ринки с/г землі в цих країнах є відкритими та лібералізованими.

Проведені реформи ринку с/г земель були різними, вони проводилися в різний час та в різних умовах. При цьому, США та Канада мають більше, ніж столітній досвід розвитку ринку земель с/г призначення, реформа в цих країнах відбулася ще у 19 столітті.

В США перерозподіл прав власності на землю, основною метою якого було подолання расових суперечок та забезпечення рівних прав землеволодіння та землекористування для всіх громадян США, відбувався після громадянської війни в умовах економічної кризи та політичної напруженості в суспільстві.

В Канаді реформа проводилася з метою ліквідації поміщицького класу та надання прав власності на землю і природні ресурси для першопоселенців.



МЕХАНІЗМ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ

Загалом країни Північної Америки характеризуються відкритістю та лібералізацією відносин прав власності на ринках землі с/г призначення. Однак, механізм регулювання ринку в країнах даної групи є різним. Так, ринок США є повністю відкритим та лібералізованим, в Канаді в деяких провінціях встановлюються обмеження щодо іноземного капіталу.

Саме відкритість та відсутність регуляторних обмежень в США позитивно впливає на динаміку ринку та зростання цін на с/г землі. Найвища ціна землі в регіоні саме в США — \$10,200. Механізм функціонування ринку є прозорим та ефективним. Сьогодні основним типом продажу землі в США є аукціони, де покупці, продавці і брокери, які представляють їх інтереси, проводять торги і визначають ціну в режимі реального часу. При чому землевласники зазвичай наймають брокера (з оплатою на комісійній основі), який знає ринок і має доступ до інформації, недоступної для землевласників.

Ринок США вже багато років є відкритим для іноземних інвестицій. Для придбання земельної ділянки іноземцям, навіть, не потрібен дозвіл державного органу влади. Єдиною вимогою є для іноземних фізичних та юридичних осіб є зобов'язання повідомляти Міністерство сільського господарства щодо здійснення передачі права власності на землю. В деяких штатах також вимагаються звіти щодо інвестицій та доходів іноземців від ведення с/г виробництва. Закони права власності на землі с/г призначення відрізняються в різних штатах але спрямовані на підтримку та розвиток бізнесу.

В Канаді на національному рівні не встановлено жодних абсолютних обмежень. Водночас, кожна провінція має право визначити політику ринку с/г земель самостійно. Обмеження щодо площі ділянки у власності встановлено лише в одній провінції (Острів Принца Едуарда). Натомість, у ряді провінцій існує обмеження щодо максимально дозволеної площі у власності для іноземців. Але важливо зазначити, що дане обмеження здебільшого встановлено не лише для іноземних фізичних та юридичних осіб, а також для непостійних жителів Канади. При цьому в основному ці обмеження не є абсолютними – іноземцям та непостійним жителям Канади може надаватися право на придбання землі більшої площі з дозволу агенції, відповідальної за це питання.



ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА

Країни Північної Америки мають довгу історію формування відносин прав власності на с/г землю. В США та Канаді земельну реформу було проведено ще у 19 сторіччі. За більше ніж столітній період формування та розвитку ринку цих країн зазнали багато трансформацій та змін. Сьогодні ринки цих країн є відкритими та лібералізованими. У країнах даної групи простежується явна залежність між ступенем економічного розвитку країни та розвитком ринку с/г землі та залежність між ступенем відкритості та лібералізацією ринку та ціною на с/г землю. Найвища ціна в регіоні в США — \$10,200.

Приклад країн Північної Америки (так само, як Великобританії і Ірландії) показує, що після тривалої трансформації ринків розвинені країни обирають ліберальний шлях розвитку та відкривають ринки для іноземних інвестицій. В той час, як регуляторні обмеження в країнах з нижчим рівнем розвитку є неефективними, вони стримують ринок та інвестицій, а також негативно впливають на динаміку цін.



КАНАДА

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$4,750 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Канада — високорозвинена індустріально-аграрна країна, яка є одним з найбільших у світі виробників сільськогосподарської продукції. Сільськогосподарське виробництво, у якому зайнято 2.1% робочої сили, в країні є дуже розвиненим; воно забезпечує створення 1.5% ВВП. Воно повністю забезпечує внутрішні потреби в основних видах продукції. У сільськогосподарському виробництві використовується 65.3 тис. га землі, що складає всього 7.2% території країни. Більшість земель сільськогосподарського призначення відведена під рілля – 70.4% (або 5.1% загального земельного фонду).

65%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ

1.5%

ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

2.1%

ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК

Мета реформи

- Ліквідація поміщицького класу та визнання і перерозподіл прав власності на землю і природні ресурси.
- Розвиток сільськогосподарського виробництва та покращення рівня життя населення.

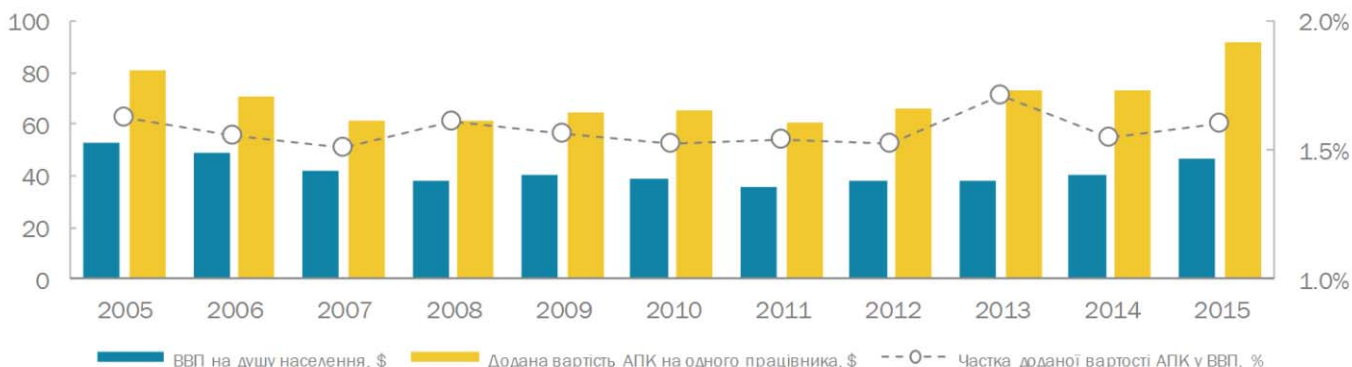
Передумови реформи

- Домінування поміщицького класу та фактична експлуатація селян, які не мали ніяких прав на землю, на якій працювали.
- Нераціональне та неефективне використання землі, непродуктивне с/г виробництво.
- Суперечки між різними націями щодо права власності на землю.

Еволюція ринку землі

- 1873 рік — Угода про приєднання провінції Острів Принца Едварда до канадської конфедерації (Канада викупила всю землю і віддала її фермерам).
- 1884 рік — Закон «Про врегулювання претензій щодо вилучення деяких земель з боку індіанських груп в Британській Колумбії» з метою врегулювання спорів щодо земельних ділянок.
- 1985 рік — Закон «Про забезпечення відновлення та розвитку сільських районів».
- 1994 рік — Закон «Про врегулювання претензій Перших Націй в Юконі».

Рис. 65. Характеристика ключових показників агросектору в Канаді



1,000 га

максимальна площа
с/г землі, яку можна
купити за рік в
провінції Квебек

В Канаді кожна провінція
може встановлювати окремі
регуляторні норми щодо
передачі права власності на
землю та придбання земе-
льних ділянок іноземцями.

0.5-2%

податок на передачу
права власності на
с/г землю

Механізм реалізації реформ

Після укладання угоди про приєднання Острова Принца Едварда у 1873 році сільськогосподарські землі надавалися місцевим селянам. На іншій території Канади у кінці 19 ст. відбувся перерозподіл земель для ведення с/г виробництва серед поселенців. Поселенці сплачували внесок в розмірі \$10 за 73 га і брали на себе зобов'язання інвестувати в розвиток землі. В Канаді кожна провінція може встановлювати окремі регуляторні норми щодо передачі права власності на землю та придбання земельних ділянок іноземцями.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- На національному рівні не встановлено прямих обмежень щодо права власності на землю с/г призначення, але кожна провінція має право встановлювати обмеження.
- Острів Принца Едуарда – іноземні фізичні та юридичні особи не можуть купувати більше 5 акрів (близько 2 га) землі без дозволу уряду.
- Квебек — іноземні фізичні та юридичні особи не можуть купувати більше 10 акрів (близько 4 га) землі без дозволу уряду Комісії по захисту сільськогосподарської території Квебеку. Максимальний розмір земель, на купівлю яких можна отримати дозвіл Комісії за один рік, становить 2470 акрів (близько 1000 га).
- Манітоба — іноземні фізичні та юридичні особи не можуть купувати с/г землі загальною земельною площею понад 40 акрів (близько 16 га), за виключенням надання дозволу Ради сільського господарства провінції Манітоба.
- Саскачеван — іноземні фізичні та юридичні особи та непостійні жителі Канади не можуть володіти більше ніж 10 акрами (близько 4 га) с/г землі.
- Альберта — іноземні фізичні та юридичні особи та непостійні жителі Канади не мають права придбання більше двох ділянок землі із загальною земельною площею 20 акрів.

Регулювання цін та площі

- Обмежень щодо максимальної та мінімальної площі у власності не встановлено (крім провінції Острів Принца Едуарда)
- В провінції Острів Принца Едуарда фізична особа не може володіти більш ніж 1,000 акрами (404 га) землі, а юридична особа — більш ніж 3,000 акрами (1,214 га).

Податки

- При передачі права власності на землю методом успадкування податок не стягується.
- Щодо інших способів передачі права власності на землю, то в кожній провінції встановлюються різні розміри та правила оподаткування.
- Податок на передачу права власності (Онтаріо, Торонто, Британська Колумбія, Квебек, Монреаль, Острів Принца Едуарда, Нова Шотландія, Нью-Брансвік, Ньюфаундленд, Юкон, Північно-Західні території) – 0.5-2% від ціни угоди, або фіксовані ставки (встановлюється в залежності від ціни угоди).
- Реєстраційний збір (Альберта, Саскачеван) – 0-0.3% від ціни угоди, або базова плата та додаткова плата в залежності від ціни угоди.
- Манітоба — з усіх угод стягується реєстраційний збір в розмірі \$70. Додатково також сплачується податок в залежності від вартості угоди у розмірі 0-2% від ціни.

Експертна оцінка результатів реформи

1. З точки зору розподілу земельних ресурсів в Канаді була проведена одна з наймасштабніших земельних реформ в світі. Конституцією Канади передбачається виключне право провінцій на володіння землею та вирішення всіх питань землекористування. Для запобігання зловживань при продажу державних земель усі операції з купівлі та продажу землі відбуваються на відкритих аукціонах.
2. Більша частина земель сільськогосподарського призначення знаходиться у приватній власності фермерів – 64,6% Держава ж стежить за правильним використанням усіх без винятку земель. В країні функціонують якісні внутрішні механізми регулювання ринку землі. Окрім заборони купівлі землі для іноземців в деяких провінціях, немає майже ніяких обмежень.



ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$10,200 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ

США – постіндустріальна країна, провідна економічна і військова держава світу, яка займає 3-є місце у світі за площею і чисельністю населення. В країні високорентабельне сільське господарство, продукція якого становить 1.4% ВВП, у ньому зайнято 1.6% робочої сили. Трохи менше половини площі країни (44.3%) використовується у сільському господарстві, (16.6% загального земельного фонду складають рілля). У сільській місцевості проживає 18.6% населення країни.

93%**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ****1.4%****ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП****1.6%****ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК****Мета реформи**

- Перерозподіл прав власності на землю та надання права власності чорношкірому населенню країни.
- Забезпечення рівних прав землеволодіння та землекористування для всіх громадян США.
- Подолання расових суперечок та покращення рівня життя чорношкірого населення.

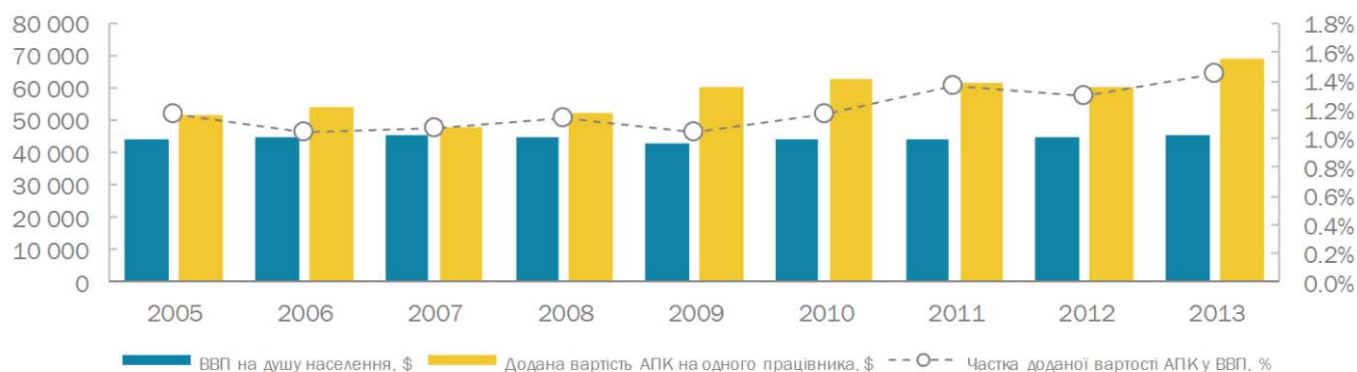
Передумови реформи

- Гостра расова проблема та дискримінація в країні.
- Політична напруженість у суспільстві.
- Економічна криза та зруйнована інфраструктура після громадянської війни.

Еволюція ринку землі

- 1862 рік — перший Закон «Про ферму», відповідно до якого заявникам надавалося право власності на землю за невелику плату або безкоштовно.
- 1978 рік — Закон «Про розкриття інформації щодо іноземних інвестицій в сільське господарство».
- 1996 рік — Федеральний Закон «Про удосконалення реформи сільського господарства», за яким фермерам надавалися більше гарантованих федеральних позик.

Рис. 66. Характеристика ключових показників агросектору в США



Податок на сільськогосподарську землю – встановлюється окремо в кожному штаті та залежить від площі ділянки, доходів від ведення господарства, а також терміну ведення с/г діяльності на землі.

>150 років

період існування
вільного ринку землі в
США

Ринок с/г землі та закони, що регулюють цей ринок, є ліберальними, що робить США є привабливою країною для сільськогосподарських інвестицій..

Механізм реалізації реформ

1. У США після громадянської війни земельна реформа була визнана важливим пріоритетом розвитку країни. Права на володіння с/г землі були передані урядом громадянам ще у 1862 році. За 150 років історії розвитку ринку в США було встановлено різні правила та обмеження щодо володіння с/г землею. Після Другої світової війни право власності на землю можна було отримати лише через право спадкування. Сьогодні ринок є ліберальним та відкритим, майже всі обмеження було знято.
2. Сьогодні при покупці-продажу земель с/г призначення землевласники зазвичай наймають брокера (з оплатою на комісійній основі), який знає ринок і має доступ до інформації, недоступною для землевласників.
3. Основний тип продажу землі — це аукціони, де покупці, продавці і брокери, які представляють їх інтереси, проводять торги і визначають ціну в режимі реального часу, або за допомогою неформального договору купівлі-продажу. Це прозорий і ефективний механізм ціноутворення.
4. Закони права власності на землі сільськогосподарського призначення відрізняються в різних штатах але спрямовані на підтримку та розвиток бізнесу.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземним фізичним та юридичним особам надається право власності на землю, але про всі угоди щодо передачі права власності на землю вони повинні повідомляти Міністерство сільського господарства.
- В деяких штатах іноземці не мають права на використання водойм та пасовищ.
- В деяких штатах іноземці повинні здавати спеціальний звіт щодо інвестицій та прибутків від ведення с/г виробництва.

Регулювання цін та площі

- Регуляція цін відсутня. Ціни встановлюються ринком.
- Обмежень щодо максимальної та мінімальної площі землі у власності не встановлено.

Податки

- Ставка земельного податку встановлюється у кожному штаті окремо з залежності від площі ділянки (варіюється від \$1 за 1 га в штаті Нью-Мексико до \$140 в штаті Род-Айленд) або ринкової вартості землі (варіюється від 0.1% в штаті Алабама до 2% в штаті Вісконсін).
- В більшості штатів встановлено пільговий режим оподаткування с/г земель.
- Реєстраційний внесок встановлюється окремо у кожному штаті.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Ринок США є ліберальним та відкритим. На ньому не має абсолютних обмежень щодо права власності на с/г землю. У переважній більшості штатів ринок є повністю відкритим для іноземних інвестицій, але кожна угода передачі прав власності з участю іноземців має бути узгоджена з Міністерство сільського господарства.
2. В США немає обмежень на ціну та площу земельних ділянок, яка може бути придбана, продана чи орендована. Ринок с/г землі та закони, що регулюють цей ринок, є ліберальними, що робить США є привабливою країною для сільськогосподарських інвестицій. Ціна на с/г землю в США постійно зростає і у 2015 році становила \$10,200.

АЗІЯ



ЯПОНІЯ

1ГА

мінімально дозволена
площа ділянки при про-
дажу с/г землі

КОРЕЯ

0.2%

спеціальний податок на
розвиток сільської місце-
вості

АВСТРАЛІЯ

\$15 МЛН

на угоди з більшою ціною
необхідно отримати дозвіл
держави



ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГІОНУ

Країни Азії характеризуються різним рівнем економічного розвитку. Австралія, Південна Корея та Японія відносяться до високо-розвинених країн, ВВП на душу населення коливався в діапазоні \$28,000–62,000. Іран виділяється з цієї групи краї значно нижчим рівнем розвитку економіки, ВВП на душу населення в країні становить \$5,400. Принципи політики розвитку земельних відносин в цих країнах також суттєво відрізняються. В країнах даної групи представлені повністю відкриті ринку (Австралія), частково відкриті (Південна Корея, Японія) та закритий для іноземців (Іран).

Реформа розподілу прав власності на с/г землю в країнах Азії відбувалася в різні періоди та в різних умовах. Але важливими проблемами, з якими стикалися ці країни, були обмеженість земельних ресурсів, не досить сприятливі природно-кліматичні умови, низька якість ґрунту та збільшення населення.

Саме тому основною метою реформи ринку землі в даному регіоні було досягнення максимально ефективного використання наявних ресурсів, підвищення продуктивності в секторі, розвиток технологічного прогресу в сільському господарстві та розвиток сільської місцевості.



МЕХАНІЗМ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ

Країни Азії мають довгу та різну історію розвитку та формування відносин прав власності на землю. Враховуючи відмінності соціально-економічного рівня розвитку країн Азії та особливості механізму функціонування ринку землі с/г призначення, в регіоні доцільно розглянути окремо три групи країн: Австралію, яка є повністю відкритим ринком, Південну Корею та Японію, які є відкритими ринками з обмеженнями, та Іран – закритий для іноземців ринок.

- Австралія – єдина країна Азії з повністю відкритим та лібералізованим ринком землі. Іноземцям надаються такі ж права власності, як і громадянам Австралії. Єдиною регуляторною нормою для придбання землі іноземцями є необхідність отримання дозволу держави, якщо ціна угоди є більшою \$15 млн. Ринок є повністю лібералізованим, регуляція цін відсутня, не встановлено жодних обмежень щодо максимальної чи мінімальної площі земельної ділянки у власності. Але несприятливі природно-кліматичні умови та проблема засолення ґрунтів негативно впливають на розвиток ринку землі, який попри відкритість та дерегуляцію все ще не є активним.
- Південна Корея та Японія частково відкрили ринок для іноземних інвестицій. В цих країнах лише іноземні юридичні особи можуть мати право власності на землю с/г призначення. За виключенням цих обмежень для іноземних фізичних осіб на ринку не встановлено ніяких регуляторних норм. Незважаючи на брак земельних ресурсів, с/г виробництво в цих країнах є високопродуктивним та технологічним.
- Іран – найменш розвинена країна даної групи з закритим для іноземних інвестицій ринком землі. Крім обмежень іноземного капіталу, в Ірані встановлюються обмеження максимальної площі у власності – 150 га. Ринок не є активним та ефективно функціонуючим, с/г виробництво відзначається низькою продуктивністю та відсталістю технологічного розвитку. Хоча, в країні і була проведена реформа, завдяки якій селяни отримали право власності на с/г землю, в сільській місцевості і досі спостерігається нерівномірний розподіл землі та значний розрив між "класами" селян.



ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА

Механізм функціонування ринків землі с/г призначення в країнах Азії є різним. В цих країнах спостерігається залежність між рівнем економічного розвитку країн та ступенем відкритості ринку. Найрозвиненіша країна в регіоні Австралія є повністю відкритим та лібералізованим ринком, а найменш розвинена країна Іран характеризується найбільшою зарегульованістю ринку.

Незважаючи на природно-кліматичні умови, які не сприяють веденню с/г виробництва, країни Азії, крім Ірану, змогли створити продуктивне та високотехнологічне с/г. Але обмеженість земельних ресурсів та погана якість ґрунту таки стримують розвиток ринку с/г землі в цих країнах. Так, в Австралії, незважаючи на повну відкритість для іноземних інвестицій, частка угод за участю іноземних покупців є низькою, лише 5%. Зазначені чинники також впливають на рівень цін на ринках. Країни Азії характеризуються низькими цінами на землю с/г призначення. Ціна на землю в Австралії, Південній Корей та Японії в 5-10 разів нижча, ніж в країнах Європи з відповідним рівнем економічного розвитку.



АВСТРАЛІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$1,600 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ

Австралія — індустріально-аграрна країна з високим рівнем розвитку капіталізму і площею 7 687 000 квадратних кілометрів, що характеризується засушливим кліматом і наявністю великих пустель в центрі континенту. 53.4% площі країни є сільськогосподарською землею та 6.2% є орною землею. Австралія є федеративною республікою у складі шести штатів і двох окремих територій. Країна є одним з найбільших у світі виробників і експортерів зернових.

77%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

2.4%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

3.6%

**ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК**

Еволюція ринку землі

- 1857 рік — задля покращення земельних законів, в Австралії була введена «титильна система Торренса», тобто система реєстрації прав на нерухоме майно, при якому запис в державному реєстрі нерухомості гарантує бенефіціару безумовне право власності на об'єкт нерухомості. Передача права власності стала проводитись шляхом реєстрації змін у записах реєстру, а не в документах про угоди, що відбулись;
- 1975 рік — прийнято закон «Про придбання сільськогосподарської землі іноземцями»;
- 1993 рік — прийнято закон «Про місцеве населення», що вдосконалив регуляцію прав австралійських аборігенів на сільськогосподарську землю.

Основні закони, що наразі регулюють права землеволодіння в найрозвиненіших штатах Австралії

- 1958 рік — Закон «Про орендаря та орендодавця» (ш. Вікторія).
- 1967 рік — Закон «Про володіння землею» (ш. Квінсленд).
- 1993 рік — Закон «Про розвиток» (ш. Південна Австралія).
- 2000 рік — Закон «Про оренду житлових приміщень» (ш. Новий Південний Уельс).

Рис. 67. Характеристика ключових показників агросектору в Австралії



Джерело: World Bank, EasyBusiness

135,997

кількість ферм в
Австралії станом на
2015 рік

Іноземні інвестиції, як правило, заохочуються урядом Австралії, але в деяких випадках уряд може заблокувати купівлю землі іноземцям, якщо це буде “протирічити державним інтересам” Австралії.

\$1.5 млрд

обсяг інвестицій в
R&D австралійсько-
го сільського госпо-
дарства

Механізм реалізації реформ

1. Австралія відкрила ринок для іноземних інвестицій у 1975 році, коли було прийнято закон «Про придбання сільськогосподарської землі іноземцями». Іноземним фізичним та юридичним особам надавалися майже такі ж права на придбання землі, як і резидентам Австралії. За виключенням того, факту, що угоди купівлі-продажу сільськогосподарської землі за участі іноземців, що перевищували 240 мільйонів доларів США, потребували схвалення з боку австралійського уряду.
2. З 1 березня 2015 року була введена нова норма — усі угоди купівлі-продажу сільськогосподарської землі, що перевищують 15 млн доларів США, вимагають схвалення з боку уряду. Іноземні інвестиції, як правило, заохочуються урядом Австралії, але в деяких випадках уряд може заблокувати купівлю землі іноземцям, якщо це буде протирічити державним інтересам Австралії.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземним фізичним та юридичним особам надається право власності на сільськогосподарську землю.
- Іноземці для укладання угод купівлі-продажу сільськогосподарської землі, ціна яких перевищує \$15 млн., мають отримати дозвіл держави.

Регуляція цін та площі

- Максимальна та мінімальна площа сільськогосподарської землі не регулюються державою.
- Ціни купівлі та продажу сільськогосподарської землі не регулюються державою та сильно коливаються в залежності від регіону. Ціни вважаються одними з найнижчих в розвинених країнах Заходу.

Податки

- Земельний податок є щорічним податком в усіх штатах Австралії (крім Північних територій). Але в більшості штатів власники сільськогосподарської землі отримують звільнення від податку на цю землю.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Ринок землі в країні не є активним та ефективно функціонуючим. Попри наявність великої території, в країні актуальною є нестача земель придатних до с/г виробництва (рілля становлять лише 6% земельного фонду країни). Але продуктивність в секторі зростає завдяки політиці підтримки уряду. Сьогодні Австралія стикається з екологічною проблемою засолення земель, яка може спричинити значні економічні втрати та призвести до поступової втрати ферм і пасовищ.
2. Незважаючи на відсутність бар'єрів для інвестицій і сплеск інтересу до австралійських сільськогосподарських активів останнім часом, фактична частка угод за участю іноземних покупців, як і раніше, залишається на дуже низькому рівні. Згідно з оглядом Land Commodities, угоди щодо купівлі-продажу землі за участю іноземців на австралійському ринку с/г земель становлять не більше 5% від усіх угод.



ІРАН

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$6,700 / ГА

ТИП РИНКУ

**ЗАКРИТИЙ ДЛЯ
ІНОЗЕМЦІВ**

Іран — ісламська республіка на південному заході Азії. Столиця — місто Тегеран. Площа країни – 1,648,000 км², з них 30.1% є сільськогосподарською землею та 10.8% є орною землею. Серед найважливіших сільськогосподарських культур: пшениця, ячмінь, рис, бобові, тютюн, чай, горіхи, фісташки. Населення країни — 78 млн людей.

98%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

9.3%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

21.2%

**ЗАЙНЯТІСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Ліквідація застарілої системи земельних відносин між поміщиками і селянами.
- Відхід від традиційних мусульманських законів на землю до світських законів вільного ринку.

Передумови реформи

- Існування старої феодальної системи (залежність селян від крупних поміщиків).
- Неefективне використання землі.

Еволюція ринку землі

- 1963 рік — почалася «Біла революція». Таку назву отримав цикл реформ, проведених шахом Ірану Мохаммедом Реза Пехлеві в 1960-1970-х роках з метою подолання феодальних пережитків і інтеграції в світову капіталістичну систему;
- 1979 рік — початок реакційної «Іранської революції», яку підтримали великі поміщики. Шах Реза Пехлеві покидає країну. Країна перетворюється з абсолютної монархії у ісламську республіку. Відбувається націоналізація земель;
- 1997 рік — прийнято закон «Про лендлорда та орендаря», що регулює земельні відносини в сьогоденному Ірані.

Рис. 68. Характеристика ключових показників агросектору в Ірані



150 га

максимальна площа с/г землі, якою міг володіти фермер, згідно з реформою часів Пехлеві

За часів шаха Пехлеві іноземці теж фактично не купували сільськогосподарську землю, але страх того, що «іноземці скуплять всю мусульманську землю», став одною з причин реакційної Іранської революції.

1979 рік

Іранська революція

Механізм реалізації реформ

Радикальна земельна реформа була призначена остаточно ліквідувати феодалізм. Уряд викупив землю у феодалів за ринковою ціною і продав його селянам за ціною на 30% нижче ринкової вартості, пропонуючи 25-річний кредит з дуже низькою відсотковою ставкою. Це дозволило 1.5 мільйонам жителів, які були фактично кріпосними у лендлордів, заволодіти землею, на якій вони працювали все своє життя.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземці не мають права купувати землю сільськогосподарського призначення в сьогоденному Ірані. Допускається можливість оренди.

Регуляція цін та площі

- Ціна на сільськогосподарську землю не регулюється державою.

Податки

- Податок на володіння сільськогосподарською землею в сьогоденному Ірані офіційно не сплачується. Але згідно з мусульманським правом власники сільськогосподарських земель мають сплачувати «кхарадж», тобто податок на землю, рівний одній десятій від вартості врожаю. Наразі «кхарадж» офіційно сплачується на добровільній основі.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Через радикальну зміну політичної ситуації у 1979 році наразі важко судити про наслідки реформ шаха Пехлеві 1960-х років. Однак, все ж можна згадати основні наслідки земельної реформи.
2. В плані соціально-економічної структури сільського населення треба відзначити надзвичайно великий ріст соціальної і регіональної мобільності сільського населення з відповідними результатами сільській еміграції і зростання міст. У сільській місцевості відбулось сильне розшарування сільського населення, з розвитком нових «класів» в селах, а також відбувся дуже сильний вплив на кочове населення.
3. Економічні наслідки можна розглядати в двох аспектах. По-перше, особливо на ранніх етапах земельної реформи, багато нових землевласників збільшили свої доходи через відсутність необхідності віддавати частину врожаю в якості плати за оренду землі. Це призвело до зростання попиту на споживчі товари, які раніше були не доступними для них. Розщеплення новостворених ферм, однак, дуже часто призводило до нової заборгованості та залежності від колишніх поміщиків. Це призвело до розвитку вищезгаданих нових "класів" в багатьох селах.
4. По-друге, попит на більш високу продуктивність призвів до створення великих підприємств, які, без сумніву, досягли мети більш високого сільськогосподарського виробництва, але були настільки руйнівними в плані впливу на соціальну структуру суспільства, що їх позитивний ефект може бути поставленим під сумнів.
5. Проте, треба відмітити, що земельна реформа не призвела до масштабного сільського економічного розвитку (як мінімум, з точки зору створення центрів обслуговування сільських районів з магазинами і адміністративних установ). Замість цього, не села, а саме міста найбільш виграли від всіх змін в провінційному Ірані. Зростаючий розрив між рівнем розвитку сіл і міст з моменту початку реалізації програми земельної реформи можна вважати найкращим доказом цього твердження.



ПІВДЕННА КОРЕЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$3,600 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Південна Корея — індустріальна країна, яка у минулому столітті з найбіднішої країни світу перетворилася в одну з найрозвинутіших. Територія країни дуже маленька, всього 99.65 км. кв., причому лише 30% території є рівнинами. Кліматичні умови не є сприятливими для сільськогосподарської діяльності. Сільське населення – 8.9 млн. осіб (18% загальної кількості). Сільське господарство є дуже новаторським та технологічним.

92%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

2.3%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

6.1%

ЗАЙНЯТІСТЬ В АПК

Мета реформи

- Подолання продовольчої кризи та тотальної бідності в країні.
- Скорочення економічного розриву між містом і селом.

Передумови реформи

- Економічний спад та розруха в країні після війни.
- Надзвичайний рівень бідності та продовольча криза в країні.

Еволюція ринку землі

- 1962 рік — початок впровадження п'ятирічних планів економічного розвитку.
- 1974 рік — Закон «Про планування використання національної землі».
- 1998 рік — Закон «Про купівлю землі іноземцями».
- 1999 рік — Закон «Про сприяння іноземним інвестиціям», яким було знято бар'єри для іноземних юридичних осіб на купівлю с/г землі.

Рис. 69. Характеристика ключових показників агросектору в Південній Кореї



1 га

середній розмір селянського господарства

У Південній Кореї земельна реформа проводилася дуже швидко за рахунок комплексного підходу, який дозволив досягти високих темпів економічного розвитку.

0.2%

спеціальний податок

Механізм реалізації реформ

У ході реформи було знищено поміщицький клас, який займав панівну позицію володіння земельними ділянками до реформи. Була впроваджена державна програма по перерозподілу земель, за якою землі забирали у поміщиків та передавали селянам. Але, якщо селянин отримував землю через цю програму, він був змушений протягом наступних 5 років 30% врожаю віддавати державі. Через обмежені територіальні ресурси країни, площі, які передавалися селянам, були невеликими - в середньому 1 га. Максимальний розмір ділянки, яка надавалася селянам у власність 7.35 акрів.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземним юридичним особам надається право на придбання землі с/г призначення за умови отримання дозволу Міністерства внутрішніх справ. Іноземними вважаються компанії, де частка іноземного капіталу перевищує 50%.
- Фізичним особам іноземцям заборонена купівля землі.

Регуляція цін та площі

- Ціни не регулюються, максимальна та мінімальна ціна не встановлюється.
- Обмежень щодо максимальної чи мінімальної площі земельної ділянки не встановлено

Податки

- Податок на придбання землі — 2.3-3.0% від ціни угоди (сплачується покупцем).
- Місцевий податок на придбання землі стягується за наступними ставками в залежності від ціни угоди:
 - до \$10.5 тис. – 0.01% від ціни угоди;
 - від \$10.5 тис. до \$39.9 тис. – \$62 плюс 0.02% від ціни, що перевищує \$10.5 тис.;
 - від \$39.9 тис. до \$76.3 тис. – \$505 плюс 0.03% від ціни, що перевищує \$39.9 тис.;
 - від \$76.3 тис. до \$131 тис. – \$1.4 тис. плюс 0.04% від ціни, що перевищує \$131 тис.;
 - понад \$131 тис. – \$3.3 тис. плюс 0.04% від ціни, що перевищує \$131 тис.
- Реєстраційний внесок – \$13 за одну угоду при здачі документів, заповнених вручну, в місцевому бюро реєстрації; \$11 – при подачі надрукованих документів через e-mail; \$9 при заповненні заявки он-лайн (www.iros.go.kr).
- Спеціальний податок “на розвиток сільської місцевості” — 0.2% від ціни угоди (сплачується покупцем).

Експертна оцінка результатів реформи

1. Південна Корея відзначилася одними з найбільших темпів економічного зростання, за останні 60 років середньорічний приріс ВВП становив 7.4%. В першу чергу, це було досягнуто завдяки розумній політиці держави та чіткому дотриманню плану реформ у всіх сферах. Стрімкий розвиток промисловості та технології сприяв зростанню обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, та ефективності використання земельних ділянок. Вже у 1961 році сільськогосподарське виробництво збільшилося на 12.6%. Перерозподіл землі було проведено досить швидко у післявоєнний період.
2. В результаті реформи було повністю змінено структура власності на землю. Якщо в 1945 році лише 13.8% фермерських господарств володіли землею (в середньому по 26 га), то вже у 1965 році їх було 69.5% (в середньому по 2.6 га). У 1945 році 48.9% фермерських господарств орендували земельні ділянки, а у 1965 році їх було лише 7%. Розвиток сільського господарства сприяв розвитку суміжних галузей, таких як виробництво мінеральних добрив, хімічна промисловість та машинобудування.



ЯПОНІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$6,450 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Японія — це острівна країна, розташована біля східного узбережжя Азії. Економіка Японії є однією з найпотужніших у світі. Вона посідає друге місце після США за показниками ВВП і третє місце, після США і КНР, за показниками платоспроможності. Економіка Японії дуже залежить від поставок сировинних матеріалів з інших країн через нестачу власних природних ресурсів. В Японії частка сільськогосподарської землі складає лише 12.5% від площі землі і 11.7% є орною землею.

99%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ

7.6%

ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

3.9%

ЗАЙНЯТІСТЬ
В АПК

Мета реформи

- Забезпечення рівних умов отримання прав власності на землю для ленлордів та орендарів, скорочення розриву у структурі власності землею між ленлордами та орендарями.

Передумови реформи

- Нерівномірний розподіл прав власності на землю.
- Пережитки феодального устрою.
- Непродуктивне виробництво сільськогосподарського сектору.

Еволюція ринку землі

- 1873 рік — перша земельна реформа уряду Мейдзі, що вперше ввела право власності на землю в Японії.
- 1946 рік — початок земельної реформи, за якої сільськогосподарські землі було викуплено у великих землевласників та передано селянам.
- 1952 рік — задля уникнення «повернення до поміщицької системи землеволодіння, прийнято «Закон про сільськогосподарську землю», що врегулював правові відносини щодо купівлі-продажу сільськогосподарської землі.

Рис. 70. Характеристика ключових показників агросектору в Японії



1946 рік

Початок земельної реформи

Оскільки дуже мала кількість іноземців зацікавлені в купуванні сільськогосподарської землі в Японії і обробляти її своїми руками, наразі майже немає іноземців, що володіють сільськогосподарською землею в Японії.

93%

частка рілля в структурі с/г земель

Механізм реалізації реформ

1. В рамках демократизації Японії після Другої світової війни, японські лідери і окупаційна влада західних країн працювали разом, щоб провести земельну реформу. Вона вважається однією з найуспішніших подібних реформ, і стала зразком для земельних реформ в інших країнах.
2. За допомогою нових законів була обмежена кількість землі, якою може володіти одне домогосподарство до масштабу землі, яку воно може обробляти без залучення сторонніх робітників. Уряд змусив поміщиків продати надлишок своїх сільськогосподарських угідь державі. Таким чином, фермерам дозволялося володіти невеликою кількістю орних земель маючи право здавати цю землю в оренду, а надлишки землі вони були змушені продати уряду. Потім уряд Японії за ту ж саму ціну продав цю землю відповідним орендарям, які отримали повне право власності на неї. Результати реформи значно поліпшили умови життя фермерів.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- В Японії немає явної заборони на купівлю сільськогосподарської землі іноземцями, але політика уряду вказує на те, що держава явно бажає, щоб с/г земля належала людям, які особисто будуть обробляти свою сільськогосподарську землю.
- Японський закон «Про сільськогосподарську землю» (основний закон, що регулює використання та придбання землі іноземцями) вказує на те, що багато класів заявок на придбання землі іноземцями мають бути відхилені заради уникнення «повернення до поміщицької системи землеволодіння».

Регуляція цін та площі

- Ціна на сільськогосподарську землю державою не регулюється.

Податки

- Японський щорічний «Податок на основні засоби» накладається у розмірі 1.4% відносно вартості землі. Але на сільськогосподарську землю, що класифікується як «продуктивна зелена земля», накладається податок у розмірі ½ від основного земельного податку, тобто 0.7%.
- Податок на купівлю сільськогосподарської землі встановлений на рівні 3% від її вартості (сплачує покупець).

Експертна оцінка результатів реформи

1. Можна виділити дві причини, чому Японії вдалося так швидко і якісно провести земельну реформу 1946-го року:
 - Перша причина полягає в тому, що окупаційна влада західних країн (зокрема, США) допомогла розробити закони, які здійснювали значні соціальні-економічні перетворення, але зашкоджали інтересам дуже багатих поміщиків.
 - Друга причина є більш складною. Після проведення земельної реформи в жовтні 1946 року лендлорди продали надлишки сільськогосподарських земель уряду за досить суттєву ціну. Але в 1946-1948 роках Японія пережила велику інфляцію, що знизила вартість ієни. В результаті, в той час як більшість покупців-селян змогли погасити свої кредити протягом двох або трьох років (після того, як вони придбали землю), гроші, які отримали лендлорди за свою землю, коштували набагато менше.

АФРИКА



КАМЕРУН

3%

С/г землі внесено до
реєстру

НІГЕРІЯ

500 ГА

максимально дозволена
площа у власності однієї
особи

МАРОККО

42%

с/г землі належить
кочовим племенам



ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГІОНУ

Країни Африки характеризуються низьким рівнем соціально-економічного розвитку. ВВП на душу населення коливається в діапазоні \$1,400-6,500. В с/г секторі африканських країн зайнято до 50% робочої сили. Для регіону характерний високий рівень бідності населення, низькі соціальні стандарти та значні проблеми в правовій сфері, адже більшість країн регіону все ще живе згідно традицій та релігійних норм.

Реформи земельних відносин в країнах Африки проходили у 20 столітті, в основному після здобуття незалежності цих країн. Перед всіма країнами даної групи стояли проблемами тотальної бідності населення, відсутності реєстру земель та законодавства з питань регуляції прав власності на землю, неефективного виробництва та низької продуктивності в секторі.

Саме тому основною метою реформи ринку землі в Африці було забезпечення прав власності громадян на землю, створення законодавчої бази з питань регулювання ринку с/г земель та підвищення продуктивності в секторі.

Кожна з країн цієї групи обирала власний шлях розвитку та формування ринку, але в більшості випадків було сформовано закритий для іноземних інвестицій ринок с/г землі.



МЕХАНІЗМ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ

Країни Африки мають відносно не тривалу історію формування та розвитку ринку землі с/г призначення. Ринки цих країн є нерозвиненими та погано функціонуючими. Законодавство майже не регулює відносини власності та користування землею в цих країнах. Навіть, в тих країнах, де була створена законодавча база, на практиці ці закони не дотримуються, адже суспільство не ознайомлене з ними.

Більшість країн даної групи є закритими для іноземних інвестицій (Марокко, ПАР, Туніс), і лише Камерун та Нігерія надають право власності на землю іноземцям.

У всіх країнах відсутня регуляція цін, ціни повністю встановлюються ринком. Лише у Нігерії та Тунісі вводиться обмеження максимальної площі ділянки у власності. Хоча, на практиці через велику частку незареєстрованих земель дуже важко перевірити дотримання цієї норми.

Податкове навантаження на землевласників в країнах Африки є невисоким. Але, незважаючи на це, через слабку роль закону та високий рівень тіньової економіки, навіть ці податки часто не сплачуються та не надходять до бюджету країн. В ПАР та Тунісі землі с/г призначення повністю звільняються від земельного податку.



ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА

Ринок землі с/г призначення в країнах Африки є абсолютно нерозвиненим та неефективним. Реформа та розподіл прав власності на с/г землю в цих країнах були проведені неефективно та хаотично. Сьогодні законодавство все ще майже не регулює відносини власності та користування землею в африканських країнах. В багатьох країнах взагалі відсутня законодавча база з даного питання. Але, навіть, у Камеруні, де було прийнято відповідні закони та полегшано реєстрацію прав власності, це майже не мало ніяких наслідків. Суспільство не ознайомлене з тими законодавчими актами та нормами, які існують. Ця проблема є особливо гострою у сільській місцевості, де більша частина населення живе за ісламськими традиціями.

Більша частина земель в країнах Африки не внесена до земельного реєстру, що унеможливує створення прозорого ефективного ринку. Велика частина земель перебуває у власності племен.

Наслідком неефективного проведення реформ земельного ринку в країнах Африки стало збереження бідності на низького рівня життя сільського населення. С/г виробництво в регіоні характеризується низькою продуктивністю та технологічною відсталістю.

Ціни на с/г землю є низькими. В Камеруні ціна 1 га землі с/г призначення в середньому становить \$543, що є найнижчим показником серед усіх проаналізованих нами країн.



КАМЕРУН

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$550 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Камерун — аграрна африканська країна, що розвивається. Виробництво продовольства в Камеруні зростало більш швидкими темпами, ніж населення. З 1994 року по 1996 рік індекс обсягу виробництва продуктів споживання зріс з 83 до 114. Сьогодні Камерун повністю забезпечує себе продовольством. У сільському господарстві задіяно лише 20.6% земельного фонду країни (з яких 63.6% становлять рілля). У сільській місцевості проживає 46.2% населення.

3%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

22.2%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

70%

ЗАЙНЯТІСТЬ В АПК

Мета реформи

- Забезпечення права власності громадян країни на землю за рахунок оптимізації процедури і зниження витрат на придбання землі.

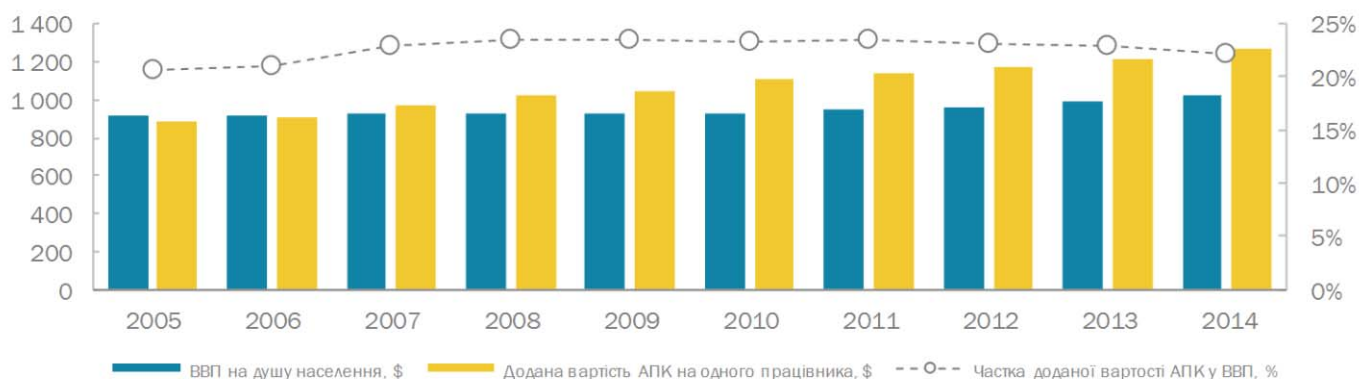
Передумови реформи

- Низька продуктивність сільськогосподарського сектору економіки.
- Залежність економіки, експорту, надходження іноземної валюти та доходів населення від сільськогосподарського виробництва в країні.

Еволюція ринку землі

- 1974 рік — Закон «Про землю», яким створювалася система володіння на основі реєстрації землі (вся приватна земля повинна бути зареєстрована, незареєстрована земля є власністю держави).
- 1976 рік — низка законів, які регулювали відносини власності на землю.
- 2005 рік — постанова «Про створення Міністерства державної власності та землекористування».

Рис. 71. Характеристика ключових показників агросектору в Камеруні



3%

частка с/г земель, які зареєстровано в державному реєстрі

При укладанні угод з державою, ціни на землю встановлюються державою, яка також має право відібрати землю для державних або місцевих потреб з грошовою або натуральною компенсацією вартості.

10%

щорічний податок на землю

Механізм реалізації реформ

1. В країні було створено три типи власності на землю: приватна, державна та національна. Для переходу земельної ділянки у приватну власність обов'язковою стала реєстрація землі у державному земельному реєстрі. Державною власністю є земля, яка використовується задля забезпечення добробуту населення країни. Більша частина земель має статус національних (всі незареєстровані землі, землі у власності громад, неформальні поселення і пасовища). Держава може дати право користування національними землями окремим особам чи групам осіб, а також перевести цю землю у приватну та державну власність.
2. Незважаючи на те, що більша частина земель знаходиться у приватній власності, лише близько 3% сільськогосподарських земель зареєстровано в державному реєстрі. В основному це землі великих комерційних ферм. Найбільшим підприємством агробізнесу в Камеруні є Державна корпорація розвитку Камеруну (близько 41 тис. га землі і 16 тис. найманих працівників).

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Законом не встановлено жодних обмежень на права власності на землю для іноземних фізичних та юридичних осіб.
- Якщо іноземний інвестор має намір інвестувати в країну більше, ніж 100 млн. CFA (приблизно \$200,000), як мінімум за 30 днів необхідно зареєструвати цей проект в Міністерстві фінансів

Регуляція цін та площі

- При угодах купівлі-продажу між приватними власниками (фізичними та юридичними особами) встановлюються ринкові ціни.

Податки

- Податок на земельну власність — 10% (сплачується до муніципалітетів)
- Реєстраційний внесок: 5% — на угоди щодо права власності на необроблені (незабудовані) землі; 15% — на інші угоди з нерухомим майном.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Реформа ринку землі в Камеруні не була ефективною. Незважаючи на те, що була створена законодавча база регулювання відносин власності та ринку землі, це майже не мало реальних наслідків. В країні все ще широко використовується звичаєве право. Також, попри зменшення необхідного часу на реєстрацію власності на землю, не зростала кількість заявок на отримання цього права.
2. Взагалі, реформа земельного ринку в країні проводилася досить хаотично, без чіткого плану та встановлення цільових показників. Високий рівень корупції негативно впливає на розвиток ринку землі в країні та стримує надходження іноземних інвестицій.



МАРОККО

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$1,550 / ГА

ТИП РИНКУ

**ЗАКРИТИЙ ДЛЯ
ІНОЗЕМЦІВ**

Марокко — аграрна країна, де значна частина населення зайнята у сільському господарстві. У сільській місцевості проживає 40.3% населення, з яких близько 90% працездатного населення працюють в агросекторі. Багато марокканських землеробів не мають власної землі і змушені найматися або ставати зодільниками. Сучасні аграрні господарства (1% сільськогосподарських підприємств) вирощують 80% експортної і 40% усієї сільськогосподарської продукції в країні.

76%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

14%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

39%

**ЗАЙНЯТИСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Зростання продуктивності сільського господарства шляхом модернізації сектору.
- Покращення рівня життя населення країни та розвиток сільської місцевості.

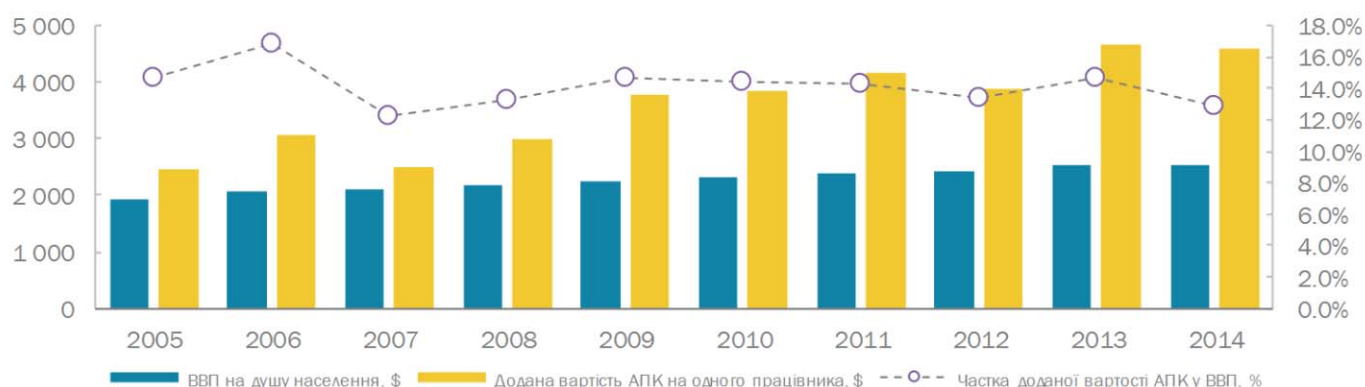
Передумови реформи

- Нерозвинені правові рамки і обмеження, неоднозначні формальні закони, що регулюють ринок землі.
- Обмежені земельні ресурси під сільськогосподарське виробництво. Проблема нестачі води.
- Повільний прогрес щодо прав доступу і контролю над землею і природними ресурсами для жінок.

Еволюція ринку землі

- 1915 рік — постанова, за якою узаконювалися права укладання колективних угод на зрошувальних землях.
- 1924 рік — Указ про створення системи розмежування колективних земель.
- 1994 рік — Закон «Про захист від фрагментації земель шляхом обмеження розділу землі».

Рис. 72. Характеристика ключових показників агросектору в Марокко



Джерело: World Bank, EasyBusiness

99 роківмаксимальний строк
оренди с/г землі

Близько 42% земель Марокко належать племенам. Колективна земля не може бути відчужена за межами спільноти.

3-20%

прогресивний податок на продаж землі

Механізм реалізації реформ

В країні було встановлено наступні типи землекористування:

- Приватна власність. Близько 28% всіх земель Марокко і 76% сільськогосподарських земель є приватною власністю (такі земельні ділянки називаються мельк). Власники землі мають право володіння, користування та передачі землі. Більшість мельків є спільною власністю двох або більше родин. Релігійним общинам (здебільшого ісламським) належить близько 100 тис. га землі в Марокко (такі земельні ділянки називаються хабус), близько 60% з якої становлять сільськогосподарські угіддя. Ці землі здебільшого є пожертвою заможних осіб, вони не можуть бути продані, але можуть здаватися в оренду або бути заставою для отримання позики.
- Колективні землі. Близько 42% земель Марокко належать племенам. Колективна земля не може бути відчужена за межами спільноти.
- Державна власність. Близько 30% всіх земель та 1.3% (400 тис. га) земель с/г призначення знаходяться у державній власності. Державна земля може надаватися в оренду строком до 40 років.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземним фізичним та юридичним особам забороняється купувати землю сільськогосподарського призначення.
- При цьому, законом дозволена довгострокова оренда до 99 років і дозволяється купівля сільськогосподарських земель для несільськогосподарських цілей.

Регуляція цін та площі

- Обмежень щодо максимальної та мінімальної площі землі не встановлено.

Податки

- Податок на дохід від земельної власності: від 0% до 38% в прогресивній шкалі в залежності від суми доходу/прибутку.
- Податок на продаж землі — до 20% на дохід від продажу, але не менше 3% від трансфертної ціни.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Ринок землі в Марокко та відносини власності є нерозвиненими. Законодавство майже абсолютно не регулює відносини власності та користування землею в країні. Суспільство не ознайомлене з тими законодавчими актами та нормами, які існують. Ця проблема є особливо гострою у сільській місцевості, де більша частина населення живе за ісламськими традиціями та звичаєвим правом.
2. Як наслідок, бідність в сільських районах і вразливість зберігаються. Сільське господарство в Марокко продовжує залишатися одним з найменш продуктивних в регіоні. Майже 40% (39.2%) робочої сили країни зайнято в сільському господарстві, але сектор виробляє лише 14% ВВП країни.
3. Для підвищення продуктивності колективних земель необхідно усунути юридичні бар'єри для індивідуалізації угідь і спрощення системи реєстрації землі.



НИГЕРІЯ

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$700 / ГА

ТИП РИНКУ

ВІДКРИТИЙ З
ОБМЕЖЕННЯМИ

Нігерія — розвиткова африканська країна площею 910,800 км². Близько 78% землі в країні є сільськогосподарською (38% орної землі). Досі більшість нігерійців (працюють у селянських сімейних домогосподарствах, забезпечуючи себе продуктами харчування і вирощуючи на продаж одну чи кілька товарних культур. Основні продовольчі культури Півдня і Середнього пояса: рис і кукурудза. У північних районах обробляють сорго, просо і рис. Населення країни — 182 млн. осіб.

Н/Д

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ

17.2%

ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

30.5%

ЗАЙНЯТІСТЬ
В АПК

Мета реформи

- Вирішити юридичні питання щодо власності на землю, які виникли після здобуття незалежності від Британської імперії.
- Вдосконалити закони з метою кращого забезпечення права власності на землю.

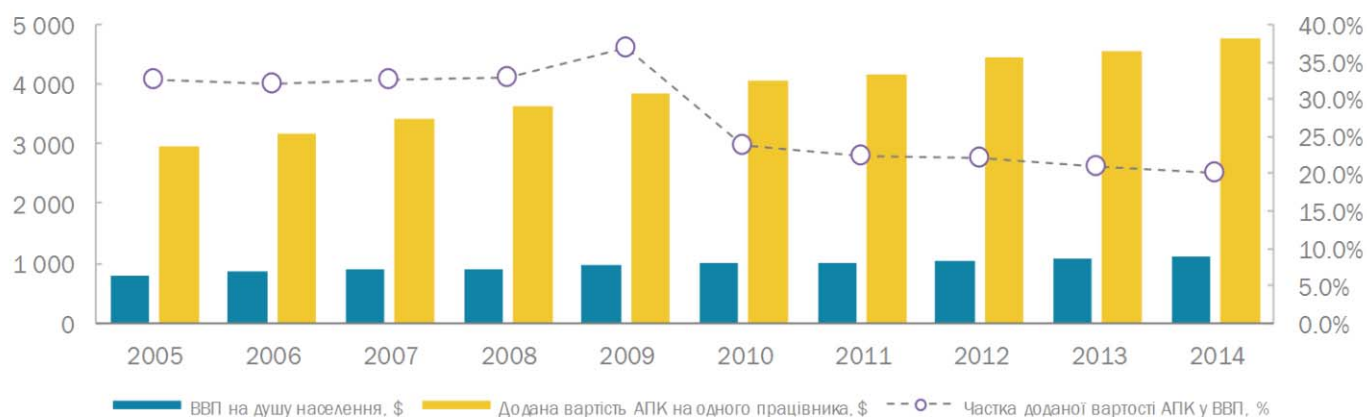
Передумови реформи

- Відсутність єдиної законодавчої бази, яка б регулювала земельні відносини в Нігерії (оскільки в країні була велика кількість різних народів та племен, в яких земельні відносини регулювалися за допомогою місцевого традиційного права).
- Низька ефективність сільського господарства.

Еволюція ринку землі

- 1960 рік — Нігерія здобуває незалежність від Британської імперії.
- 1978 рік — «Декрет про використання землі», початок націоналізації земель в Нігерії.
- 1999 рік — Конституція Нігерії, надано право на власність землі всім громадянам країни.

Рис. 73. Характеристика ключових показників агросектору в Нігерії



500 га

максимальна
можлива площа
с/г землі у володінні
фермера

На думку більшості спостерігачів, «Декрет про використання землі» не досяг жодної з поставлених цілей.

10 %

щорічний податок
на с/г землю (від
отриманого доходу)

Механізм реалізації реформ

1. Реформа ринку землі в Нігерії почалася у 1978 році, коли було прийнято Декрет «Про землекористування». Відповідно до Декрету сільські землевласники, що використовують свою землю виключно для сільськогосподарських цілей, мають право отримати право власності на цю землю через органи місцевого самоврядування. Реєстрація і отримання сертифікату власності на землю потребують чотирнадцять окремих кроків, починаючи з виробництва ескізу, земельної карти або іншого графічного опису землі. При цьому, землевласник має сплатити ряд зборів, які в сукупності перевищують 22% від вартості землі.
2. Після отримання сертифікату, що підтверджує власність на землю (цей процес зазвичай займає від шести до дев'яти місяців), новий власник має сплачувати місцевим органам щорічний податок за користування землею. Багато з домогосподарств, що мали близько 2 га сільськогосподарської землі перед реформою, витратили на сертифікат суму, близьку до їх щорічного доходу.
3. Далеко не всі сільські землевласники отримали дані сертифікати з метою захисту своїх інтересів: менше 2% людей з нерозвиненої сільської місцевості і близько 15% з розвинутої сільської місцевості подали заявки на отримання сертифікатів. Ці заявки були переважно подані і отримані заможними селянами.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземні громадяни мають право володіти землею в Нігерії лише за письмової згоди місцевого губернатора.

Регуляція цін та площі

- «Декрет про землекористування» встановив максимальну площу сільськогосподарських володінь: селянам дозволено володіти не більше 500 га землі.

Податки

- Податок на сільськогосподарську землю в Нігерії встановлений у розмірі 10% від доходу, отриманого від використання сільськогосподарської землі.

Експертна оцінка результатів реформи

1. На думку більшості спостерігачів, «Декрет про використання землі» не досяг жодної з поставлених цілей. Зусилля, що були направлені на те, щоб замінити традиційну систему землеволодіння, привели скоріше до того, що земля стала менш доступною для більшості людей. Процедури розподілу були вельми дискреційними, залишали багато можливостей для корупції муніципальним службовцям і політикам.
2. Наразі фізичні особи можуть отримати право землекористування, але вони не мають під собою ніяких підстав комунальних земельних володінь і не існує чіткого механізму успадкування їхніми родинами. Реєстрація сертифікатів розміщення під землею, що потребується «Декретом про використання землі», є дорогою і віднімає багато часу.



ПАР

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$2,950 / ГА

ТИП РИНКУ

**ЗАКРИТИЙ ДЛЯ
ІНОЗЕМЦІВ**

Південно-Африканська Республіка – найбільш південна держава на африканському континенті. Площа країни – 1,221,037 км², з якої близько 79.4% є сільськогосподарською землею, а 9.9% є орною землею. Сільськогосподарський сектор складає близько 2.6% від ВВП країни, що є досить невеликим процентом як для африканської країни.

68%

**ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ
ВЛАСНОСТІ**

2.6%

**ЧАСТКА АПК У
ЗАГАЛЬНОМУ ВВП**

9%

**ЗАЙНЯТІСТЬ
В АПК**

Мета реформи

- Забезпечення рівного та справедливого розподілу прав власності та доступу до земельних ресурсів для всіх громадян.

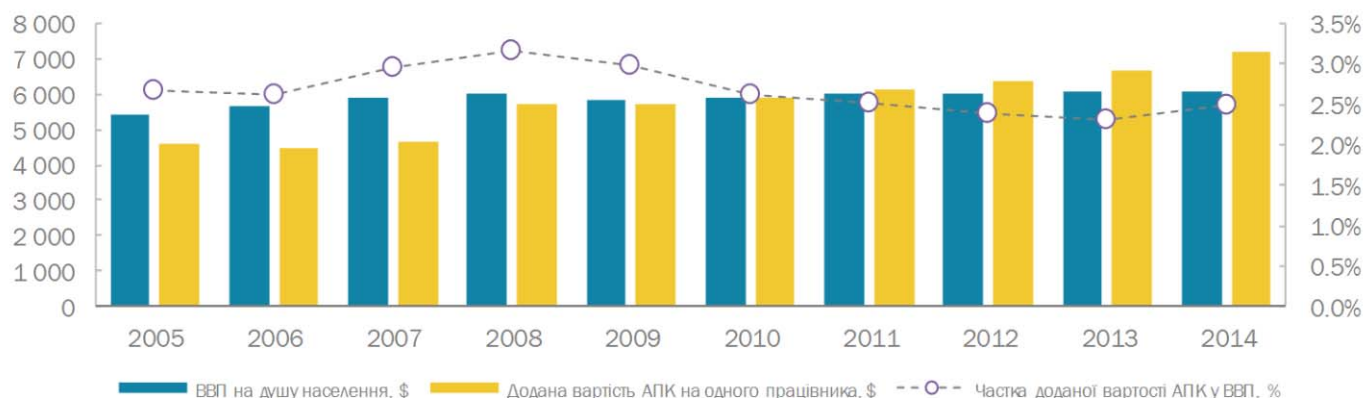
Передумови реформи

- Дискримінація за чорношкірого населення за расовою ознакою (однією з рис системи «апартеїду» було те, що чорношкірим мешканцям ПАР не дозволялося володіти сільськогосподарською землею в більшості регіонів країни).
- Неєфективне використання сільськогосподарських земель.

Еволюція ринку землі

- 1950 рік — Закон «Про розгруповування», що, зокрема, забороняв чорношкірим громадянам володіти землею в багатьох районах країни (складова «апартеїду»).
- 1991 рік — Закон «Про ліквідацію розподілення землі за расовим принципом». Цей закон скасовує дію закону «Про розгруповування» і, зокрема, дозволяє чорношкірому населенню працювати в усіх регіонах країни. Початок масштабної земельної реформи в країні. Уряд прагнув розподілити близько 30% землі чорношкірим мешканцям країни.

Рис. 74. Характеристика ключових показників агросектору в ПАР



12,000 га

максимальна площа
с/г ділянки, якою
може володіти
фізична особа

Завданням діючої політики є зменшення кількості різних бюрократичних процедур, і знаходження шляху надання більшій кількості південноафриканців усіх прав на безпечне землекористування.

Механізм реалізації реформ

1. Процес земельної реформи в ПАР був зосереджений на трьох основних напрямках: реституція, реформа землекористування і перерозподіл земель.
 - Реституція, під час якої уряд намагався компенсувати окремим громадянам втрати від насильно вилучених; за оцінкою експертів, ця спроба була дуже невдалою.
 - Реформа землеволодіння являє собою систему визнання прав всіх південноафриканських народів на володіння землею і контроль над нею.
 - Перерозподіл земель є найбільш важливим компонентом земельної реформи в Південній Африці. Земля була куплена у її власників («зацікавлений продавець») урядом («зацікавлений покупець»). Хоча ця система добре працювала в різних країнах світу, в Південній Африці вона виявився дуже важкою для реалізації. Це тому, що в ПАР багато власників фактично не бачать землі, яку вони купують, і не беруть участь у важливих рішеннях, які приймаються до купівлі, а також в переговорах.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

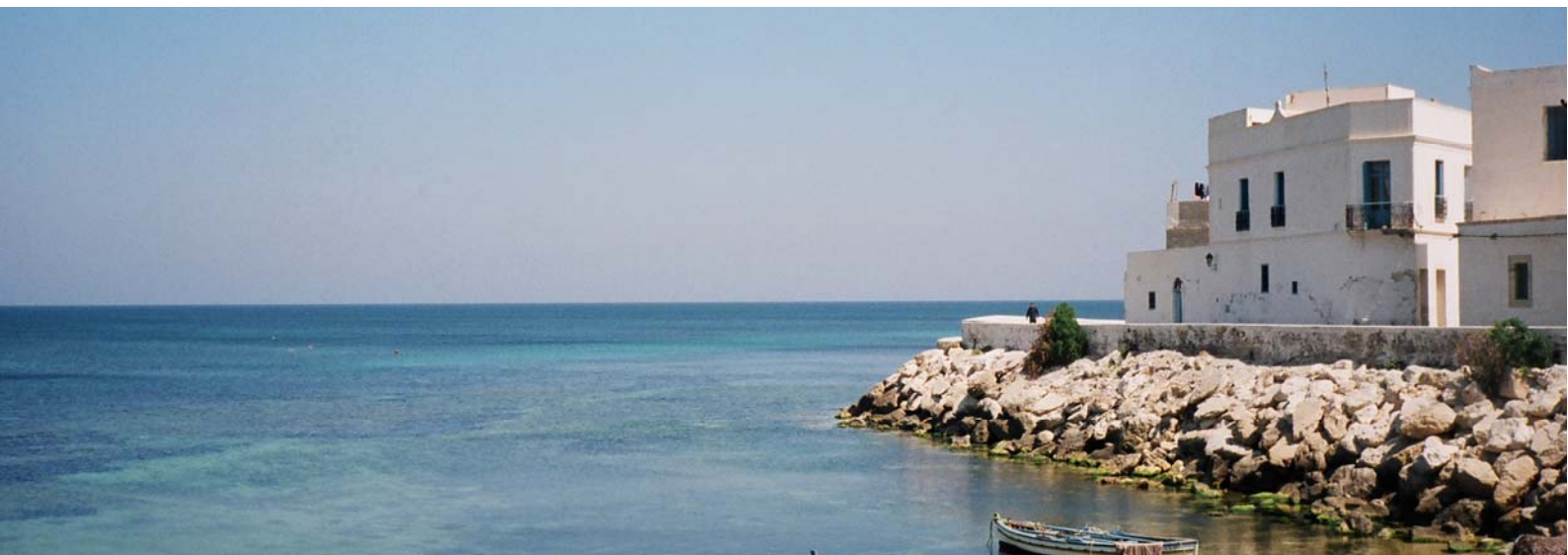
- Іноземці (фізичні та юридичні особи) не мають права купувати сільськогосподарську землю. Іноземці мають право орендувати землю.

Податки

- Сільськогосподарська земля реєструється в якості «землі первинного виробництва» і звільнюється від сплати податку на землю.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Незважаючи на значні кроки у напрямку реституції, реформи землекористування і перерозподілу земель, позитивний ефект від проведеної роботи не є очевидним. Південна Африка, як і раніше, залишається країною з високим рівнем соціальної нерівності. Наприклад, багато чорношкірих південноафриканських працівників аграрного сектору ще позбавлені прав на сільськогосподарську землю, яку вони обробляють.
2. Населення ПАР складається з багатьох національностей, в країні офіційними визнані 11 мов. Економіка ПАР є другою за величиною в Африці, і 34-ю за величиною в світі. З точки зору паритету купівельної спроможності, Південна Африка займає сьоме місце за величиною доходу на душу населення в Африці. Проте, бідність і нерівність залишаються широко поширеними, причому близько чверті населення є безробітними і живуть на менш ніж \$1.25 на день.
3. Доля сільськогосподарського сектору в ВВП економіки ПАР останніми роками зменшується – наразі вона складає менш ніж 3% ВВП країни, що є доволі низьким показником як для африканської країни. На думку експертів, земельна реформа в ПАР була не дуже вдалою, сільське господарство не реалізовує повністю свій потенціал. В механіку проведення реформ мають бути внесені значні корективи.



ТУНІС

ЦІНА С/Г ЗЕМЛІ

\$6,950 / ГА

ТИП РИНКУ

ЗАКРИТИЙ ДЛЯ
ІНОЗЕМЦІВ

Туніс — аграрно-сировинна країна, розташована в Північній Африці. Сільськогосподарське виробництво — основа економіки країни, в ньому зайнята майже чверть працездатного населення. Дві третини території Туніса мають сприятливі умови для сільського господарювання. Площа Тунісу: 164,000 км², з яких 64.8% є сільськогосподарською землею і 18.3% є орною землею. Сільськогосподарський сектор Туніс складає близько 11% від ВВП країни. Населення країни: 11 млн людей.

94%

ЗЕМЛІ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

11%

ЧАСТКА АПК У ЗАГАЛЬНОМУ ВВП

18.3%

ЗАЙНЯТИСТЬ В АПК

Мета реформи

- Справедливо розподілити землі французьких колоністів між місцевими жителями після здобуття незалежності Тунісом.

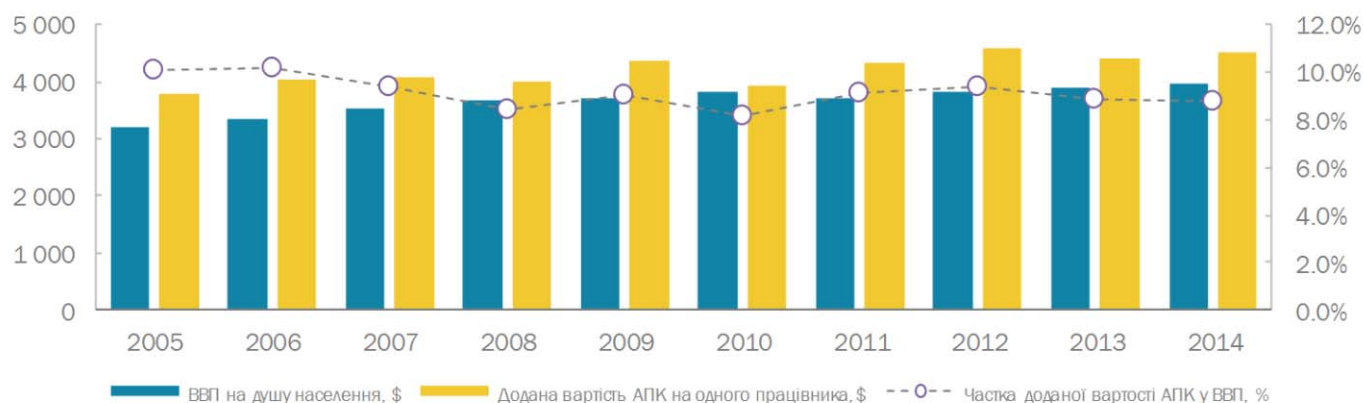
Передумови реформи

- Наявність більшої частини родючих земель у власності французьких колоністів, що викликало незадоволення у місцевих жителів, які на ній працювали.
- Невизначеність статусу територій місцевих племен.

Еволюція ринку землі

- 1901 рік — «Січневий декрет», здійснено опис племенні землі корінного населення площею приблизно 3 млн га (південна та центральна частини країни).
- 1958 рік — початок земельної реформи в Тунісі.
- 1964 рік — Закон «Про право на власність землі сільськогосподарського призначення», початок націоналізації більше 700,000 га земель, які належали французьким колоністам.

Рис. 75. Характеристика ключових показників агросектору в Тунісі



Джерело: World Bank, EasyBusiness

14.3 га

середній розмір ферми в Тунісі

В ході опитування туніських фермерів спеціалістами з World Bank виявилось, що для того, щоб зареєструвати землю, треба зробити 5 кроків, що займає більше 57 днів і коштує більше \$6,000.

50 га

максимальний розмір ферми згідно з ініціативами реформи 1958 року

Механізм реалізації реформ

1. Безпосередньо перед здобуттям незалежності Тунісом, 6,500 французьких колоністів володіли близько 800,000 га сільськогосподарської землі (20% від загального числа). Ще 1 млн га належали своїм господарям в категорії «вакф» згідно з нормами шаріату (тобто не підлягала оподаткуванню і відчуженню, а після смерті заповідача передавалися на добродійні справи), і ще 2.5 млн га диких земель в центральних і південних регіонах знаходилися у власності місцевих племен з традиційним підходом до землеводіння.
2. Земельна реформа почалась в 1958 році. В результаті прийняття закону «Про право на власність землі сільськогосподарського призначення» землі французьких колоністів були націоналізовані (приблизно 700,000 га кращих земель). Невелика частина була згодом розподілена серед безземельних фермерів, але основна частка була організована в радгоспи. Закон також намагався змусити всіх власників категорії «вакф» згуртуватися в колективні сільськогосподарські кооперативи, але цей крок викликав багато невдоволення і в 1969 році від нього відмовились.
3. З середини 1970-х років влада проводила політику земельного ринку "створення сучасних, правильно сформованих земельних наділів оптимального розміру що будуть пристосовані до сучасних методів сільського господарства". З 918,000 га державної землі близько 300,000 га були передані в приватні руки до 1991 року. З початкових 3 млн га колективної землі близько 1,200,000 га сільськогосподарських земель були приватизовані до 1991 року.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

- Іноземці позбавлені права володіти сільськогосподарською землею.

Регуляція цін та площі

- Держава не регулює ціни на ринку сільськогосподарських земель.

Податки

- Земля сільськогосподарського призначення звільняється від оподаткування.

Експертна оцінка результатів реформи

1. Земельна реформа в Тунісі ще далека від завершення. Наприклад, досі не існує чітких законів, що регламентують права власності на землю в степових районах, де проживають кочові племена. Кочівники в степових районах мають право випасу худоби на усій доступній території, і таким чином, ушкоджують сільськогосподарські землі інших фермерів. Також проблемою є існування фермерів, права на землю яких базуються виключно на народних традиціях.
2. Під керівництвом президента Бен Алі Туніс проводив активну політику приватизації землі в сільськогосподарському секторі одночасно з наданням окремих субсидій фермерам, щоб збільшити врожай окремих продуктів (наприклад, оливок). Це, однак, призвело до вирощування врожаю на великих площах землі, що раніше не вважалася сільськогосподарською і належала державі, і викликало вихід багатьох маленьких фермерів з ринку через падіння цін на сільськогосподарську продукцію внаслідок сильного росту конкуренції на ринку.
3. Однак, навіть зараз коректна реєстрація сільськогосподарської землі в Тунісі є проблемою через численні адміністративні та юридичні бар'єри. Офіційний земельний кадастр описує лише 35,000 га землі (в той час, як потрібно описати 3.5 млн га). Ті фермери, які можуть підтвердити свою безперервну сільськогосподарську діяльність на протязі останніх 5 років, можуть отримати «сертифікати володіння» з можливістю подальшої повної реєстрації. Не зважаючи на зацікавленість держави в налагодженні процесу реєстрації земель, більшість фермерів все ж проводять угоди на «чорному ринку», уникаючи адміністративних та юридичних процедур. Наразі уряд Тунісу намагається боротися з цією проблемою, а також остаточно ліквідувати систему земельних відносин «вакф» разом з рештками радгоспів.


РЕГІОН СТАРІ КРАЇНИ-ЧЛЕНИ ЄС

| Країна | Механізм реформи ринку землі | | | Обмеження щодо іноземного капіталу | | Обмеження площі | | Регулювання ціни | |
|----------------|-------------------------------|------------------|----------------|--|---|---|--|---|---|
| | Чи функціонує земельний ринок | Реституція землі | Розподіл землі | Для іноземних юридичних осіб | Для іноземних фізичних осіб | Max | Min | Max | Min |
| Австрія | Так | Ні | Так | Ні | Ні | Ні | Ні, але в окремих випадках може встановлюватися регіональним органом влади | Ні, але може встановлюватися регіональним органом влади | Ні, але може встановлюватися регіональним органом влади |
| Бельгія | Так | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Великобританія | Так | Ні | Так | Ні | Ні | Ні | Ні, але у Шотландії може обмежуватися Земельним реєстратором | Ні | Ні |
| Греція | Так | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | 0,4 га | Так | Ні |
| Данія | Так | Ні | Так | Ринок відкритий для громадян ЄС | Ринок відкритий для юридичних осіб з ЄС | *125 га—у володінні 1 фермер; *375 га – в управлінні 1 фермера (але не більше, ніж угіддями 5 холдингів) | Ні | Ні | Ні |
| Італія | Так | Ні | Так | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Ірландія | Так | Ні | Так | Громадяни ЄС мають право вільно купувати землю, іншим іноземцям потрібно отримати дозвіл | Юридичні особи з ЄС мають право вільно купувати землю, іншим іноземцям потрібно отримати дозвіл | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Іспанія | Так | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Нідерланди | Так | Так | Так | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні |



| Операційні витрати (податки) | Інші обмеження | Тип ринку (1-4) | Статистичні дані ринку землі | | | Коментарі |
|---|--|-------------------------|------------------------------|-----|---------------------------------------|---|
| | | | Ціна на землю, USD за 1 га | Рік | Частка землі у приватній власності, % | |
| *3.5% - гербовий збір; *1.1% - збір за реєстрацію в земельному реєстрі; *20% - податок на продаж с/г землі; *податок на оренду не стягується | Всі угоди купівлі та продажу підлягають розгляду та повинні отримати дозвіл регіонального органу влади | Відкритий ринок | 42,000 | | 53 | Було проведено ефективну реформу консолідації земель, яка разом з лібералізованим ринком землі сприяла покращенню фінансового стану аграрних підприємств та збільшенню доходів землевласників |
| *10-12.5% - податок за реєстрацію (сплачується покупцем); *1.25-2.5% - земельний податок (встановлюється на базі індексовано кадастрово доходу) | Орендар має переважне право на придбання землі | Відкритий ринок | 33,500 | | 99 | Ринок землі є активним та розвиненим, але наявна проблема існування тінювого ринку. Через високі податки на реєстрацію землі (податок на реєстрацію в Бельгії є найвищим в Європі) покупці часто сплачують частину вартості землі в "конверті", таким чином уникаючи сплати частини податку |
| *0-12% - податок за реєстрацію (встановлюється в залежності від ціни угоди; для резидентів та нерезидентів різні податкові ставки) | В Шотландії орендар має переважне право на придбання землі | Відкритий ринок | 31,400 | | 90 (Англія) 83 (Шотландія) | Лібералізований ринок землі сприяє підвищенню продуктивності галузі. Сільське господарство інтенсивне та комерційне, з високим рівнем механізації. Так, продуктивність с/г виробництва у 2014 р. зросла на 5.6%. Спостерігається підвищення цін на землі с/г призначення, що робить сектор привабливим для інвестицій |
| *\$9 за 1 га - земельний податок; *земля с/г призначення звільняється від сплати реєстраційного збору | Ні | Відкритий з обмеженнями | 11,000 | | 60 | Формально існує ринок с/г землі з можливістю купівлі-продажу, але фактично ринок є дуже нерозвиненим через відсутність розробленого кадастру, прогалини в законодавстві, значну бюрократію та корупцію. Греція є наочним прикладом того, що стан ринку землі є індикатором загальної політики економічного розвитку країни |
| *1,400 DKK (188 EUR) плюс 0,6% від ціни угоди - реєстраційний внесок; *0,1% - земельний податок; * 13% - податок за використання гербіцидів і 27% - пестицидів | *для придбання землі площею більше 30 га фермер має бути громадянином ЄС, старше 18 років, постійно проживати на фермі. *для юридичних осіб, як правило, власність на сільськогосподарську землю є забороненою *існують суворі обмеження щодо екологічних та планових вимог | Відкритий з обмеженнями | 26,650 | | 98 | Відносно основної класифікації зарегульованості ринку, в Данії ринок є порівняно ліберальним. Але в країні існують дуже жорсткі екологічні стандарти та правила ведення господарства. Стан датського сільського господарства сьогодні є унікальним випадком в Європі. При надзвичайно високій продуктивності в секторі спостерігається дуже високий рівень боргів фермерів. За 10 років (з 2000 р. по 2010 р.) заборгованість фермерів зросла в два рази (з 165 до 359 млрд. DKK, € 22 до € 48 млрд). |
| *10% - податок на реєстрацію; *1% - подат на зміну прав власності; *1% - кадастровий податок (для землі, яка раніше не була зареєстрована \$200) | Ні | Відкритий ринок | 25,700 | | 100 | Земельна реформа в Італії знищила клас поміщиків та докорінно змінила систему земельних відносин. Сьогодні ринок землі в Італії є стабільним та активним. Договори купівлі-продажу укладаються приблизно на 1-2% від площі с/г земель. С/г виробництво в країні є розвиненим та високопродуктивним. Ринок є відкритим для іноземців та майже повністю лібералізованим. Незважаючи на високі податки на реєстрацію прав власності, які є найбільшими у ЄС, ринок землі є привабливим для інвестицій. |
| *1-8% - гербовий збір 1%-8% (молоді фермери звільняються від сплати) | Ні | Відкритий ринок | 39,300 | | 91 | В Ірландії ринок землі є одним з найліберальніших в ЄС. Внаслідок чого с/г виробництво є досить ефективним та продуктивним. Середня вартість сільськогосподарських земель в Ірландії є значно вищою, ніж в інших країнах ЄС. Державна фінансова підтримка відіграла ключову роль у процесі перерозподілу земель в Ірландії |
| *0.3% - земельний податок; *6-7% - податок купівлі-продаж; *нотаріальна плата — 300-700 EUR в залежності від ціни угоди; *реєстраційний внесок — 200-500 EUR в залежності від ціни угоди | Ні | Відкритий ринок | 16,100 | | 70 | Ринок землі в Іспанії відкритий та лібералізований. На ньому не встановлено майже ніяких обмежень, крім мінімального терміну оренди в 5 років. В Іспанії фермери надають перевагу оренді землі перед покупкою, задля отримання державної фінансової підтримки. Часто власники здають землю в оренду за низькою ціною, якщо орендар підтримує землю в хорошому екологічному стані. |
| *6% - податок на придбання (не стягується за умови використання землі для сільськогосподарських цілей протягом 10 років) | *спосіб використання земельної ділянки контролюється екологічними законами та квотами на виробництво; *орендар має переважне право на купівлю земельної ділянки. | Відкритий ринок | 63,700 | | 88 | Земельний ринок в Нідерландах є успішним прикладом відкритості та лібералізації. Така політика розвитку ринку призвела до високих результатів продуктивності та ефективного використання ресурсів у сільськогосподарському виробництві. Сьогодні в Нідерландах використовуються найновітніші та найефективніші виробничі системи та технології, що забезпечують в п'ять разів вищу продуктивність за середньоевропейську |


РЕГІОН СТАРІ КРАЇНИ-ЧЛЕНИ ЄС

| Країна | Механізм реформи ринку землі | | | Обмеження щодо іноземного капіталу | | Обмеження площі | | Регулювання ціни | |
|------------|-------------------------------|------------------|----------------|--|--|----------------------|---|-------------------|--|
| | Чи функціонує земельний ринок | Реституція землі | Розподіл землі | Для іноземних юридичних осіб | Для іноземних фізичних осіб | Max | Min | Max | Min |
| Німеччина | Так | Так | Так | Ні | Ні | Ні | Ні, але може встановлюватися регіональними органами влади | Ні | Ні, крім Східної Німеччини для колишніх власників землі |
| Португалія | Так | Так | Так | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Фінляндія | Так | Ні | Так | Ні, крім Аландського регіону | Ні, крім Аландського регіону | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Франція | Так | Ні | Так | Ні, але необхідно отримати дозвіл SAFER | Ні, але необхідно отримати дозвіл SAFER (головний офіс компанії має бути зареєстрований у Франції) | Встановлюється SAFER | Встановлюється SAFER | Регулюється SAFER | Регулюється SAFER |
| Швеція | Так | Ні | Так | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Швейцарія | Так | Ні | Так | Ринок відкритий для громадян ЄС та осіб з дозволом на проживання категорії С | Юридичні особи з ЄС мають право вільно купувати землю, іншим іноземцям потрібно отримати дозвіл | Так | Ні | Ні | Не більше 5-15% ср. вартості подібних ділянок за останні 5 років |

РЕГІОН НОВІ КРАЇНИ-ЧЛЕНИ ЄС

| Країна | Механізм реформи ринку землі | | | Обмеження щодо іноземного капіталу | | Обмеження площі | | Регулювання ціни | |
|----------|-------------------------------|------------------|----------------|---|---|-----------------|----------|------------------|-----|
| | Чи функціонує земельний ринок | Реституція землі | Розподіл землі | Для іноземних юридичних осіб | Для іноземних фізичних осіб | Max | Min | Max | Min |
| Болгарія | Так | Так | Ні | Ні, за умови перебування на території країни протягом 5 років | Ні, для офшорних компаній та компаній, заставники яких перебували в країні протягом 5 років | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Естонія | Так | Так | Так | Ні | Ні | Ні | 0,003 га | Ні | Ні |



| Операційні витрати (податки) | Інші обмеження | Тип ринку (1-4) | Статистичні дані ринку землі | | | Коментарі |
|---|---|-------------------------|------------------------------|------|---------------------------------------|---|
| | | | Ціна на землю, USD за 1 га | Рік | Частка землі у приватній власності, % | |
| *3,5-5% - податок на придбання (не сплачується, якщо ціна угоди менше 2,5 тис. євро); *1,2% - муніципальний податок | Ні | Відкритий ринок | 32,300 | 2012 | 49 | Ринок землі в Німеччині є ліберальним та відкритим. Така політика разом з державною підтримкою агро сектору сприяє ефективним структурним зрушенням у бік зменшення частки неефективних та збиткових підприємств. Після проведення реформи фінансовий стан с/г господарств покращився, і проблему боргів було вирішено. |
| *0,8% - земельний податок; *5% - податок на придбання землі | Орендар, співвласник та власник сусідньої ділянки має переважне право на придбання землі | Відкритий ринок | 7,400 | 2014 | | Існує вільний ринок сільськогосподарської землі, що регулюється доволі слабо (в порівнянні з іншими країнами). |
| *4% - податок на придбання землі; *28% - податок від продажу землі (активні фермери звільняються від податку); *для земель с/г призначення податок на нерухомість не стягується | *фіз. та юр. особам, які не є громадянами Аландського регіону забороняються купувати або орендувати землю в Аландському регіоні без дозволу місцевої адміністрації; *для придбання ділянки, розташованої далі, ніж за 20 км. від місця проживання необхідний дозвіл. | Відкритий з обмеженнями | 11,000 | 2009 | 98 | Ринок землі в країні є досить ліберальним, а сільськогосподарське виробництво інноваційним та технологічним. Окрім обмеження в Аландському регіоні, в Фінляндії майже не встановлено ніяких специфічних обмежень. Власники більших площ землі, як правило, є фермерами. Середній розмір земельної ділянки у приватній власності становить всього 5,5 га, але концентрація власності на землі є досить високою. |
| *5,09% - податок на придбання землі (сплачує покупець); *0,715% - знижена податкова ставка для молодих фермерів; * угоди, проведені через SAFERs звільняються від оподаткування | Для придбання землі необхідно отримати дозвіл держави | Відкритий з обмеженнями | 7,450 | 2012 | 80 | У Франції один з найбільш регульованих ринків землі в ЄС. Це значно ускладнює та затягує процес купівлі та продажу, що негативно позначається на привабливості та динаміці ринку. Відміна та спрощення багатьох норм та правил регуляції ринку продажу с/г земель мала б позитивний ефект збільшення кількості угод на ринку та надходження інвестицій. |
| *1,5-3% - реєстраційний збір; *1,5% - гербовий збір | *для придбання земельної ділянки в деяких регіонах необхідно отримати дозвіл муніципального державного органу влади (розглядається освіта та досвід роботи фермера, в деяких випадках вимагається, щоб фермер жив на землі, яку купує); | Відкритий з обмеженнями | 9,800 | 2014 | 91 | Швеція є прикладом дерегульованого ринку землі, на якому лишилося лише кілька обмежень, і то не жорстких. І саме завдяки такій політиці, відкритості та дерегуляції с/г сектор є досить ефективним. Попри незначну частину с/г земель у земельному фонді та невелику частку с/г у ВВП, сьогодні внутрішнє виробництво з надлишком забезпечує потребу країни в основних видах с/г продукції завдяки високій продуктивності та механізації. |
| *1-1,5% - реєстраційний збір; *0,5-3,5% - податок на передачу прав власності; *0,02-1% - нотаріальна плата; *0,03-0,3% - податок на землю | *покупець має самостійно управляти господарством, отримати дозвіл від родичів, нащадків. * жорсткі вимоги щодо екологічних норм та захисту тварин; *забороняється зміна цільового призначення використання землі; | Відкритий з обмеженнями | 70,000 | 2014 | 100 | В країні існує ряд суворих обмежень щодо купівлі та продажу сільськогосподарських земель, спрямованих на захист сімейних форм фермерського господарства. Законодавством передбачається право власності на землю для іноземців, на практиці його дуже важко отримати. Хоча, і самим швейцарцям доволі важко придбати земельну ділянку. В основному землі успадковуються та передаються в середині родини. |

| Операційні витрати (податки) | Інші обмеження | Тип ринку (1-4) | Статистичні дані ринку землі | | | Коментарі |
|--|--|-------------------------|------------------------------|------|---------------------------------------|---|
| | | | Ціна на землю, USD за 1 га | Рік | Частка землі у приватній власності, % | |
| *для земель с/г призначення податок на нерухомість не стягується | В момент укладання угоди покупець повинен відвідувати нотаріуса щодо походження коштів, на які він планує купити землю | Відкритий з обмеженнями | 4,650 | 2014 | 98 | Незважаючи на ряд позитивних змін внаслідок проведення реформи земельного ринку, в Болгарії все ще існують проблеми, пов'язані з відсутністю єдиної стратегії планування землекористування (у тому числі землі с/г призначення) та популізмом політичної еліти. |
| *0,1-2% - земельний податок | Ні | Відкритий ринок | 5,000 | 2009 | 56 | Хоча ринок землі с/г призначення в Естонії є вільним і досить розвиненим, через незакінчений процес приватизації та невизначений статус багатьох земель значного поширення набула оренда землі. 60% землі орендується виробниками с/г продукції. |



РЕГІОН

НОВІ КРАЇНИ-ЧЛЕНИ ЄС

| Країна | Механізм реформи ринку землі | | | Обмеження щодо іноземного капіталу | | Обмеження площі | | Регулювання ціни | |
|------------|-------------------------------|------------------|----------------|---|---|---|-----|------------------|-----|
| | Чи функціонує земельний ринок | Реституція землі | Розподіл землі | Для іноземних юридичних осіб | Для іноземних фізичних осіб | Max | Min | Max | Min |
| Латвія | Так | Так | Так | Ні, для осіб, які орендують землю та ведуть фермерську діяльність на ній протягом 3 років | Ні, для компаній, де більша частина є власністю громадян Латвії | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Литва | Так | Так | Так | Ні | Ні | *500 га для фізичних осіб (більше лише методом успадкування); *2000 га для юридичних осіб | Ні | Ні | Ні |
| Польща | Так | Ні | Так | Ринок відкритий для громадян ЄС | Ринок відкритий для юридичних осіб з ЄС | 500 га | Ні | Ні | Ні |
| Румунія | Так | Так | Ні | Ринок відкритий для громадян ЄС | Ринок відкритий для юридичних осіб з ЄС | 100 га | Ні | Ні | Ні |
| Словаччина | Так | Так | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Угорщина | Так | Так | Так | Ринок відкритий для громадян ЄС | Так | 300 га - 1200 га - максимальна площа у використанні | Ні | Ні | Ні |
| Хорватія | Так | Так | Ні | Так | Так | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Чехія | Так | Так | Так | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні |



| Операційні витрати (податки) | Інші обмеження | Тип ринку (1-4) | Статистичні дані ринку землі | | | Коментарі |
|---|---|-------------------------|------------------------------|------|---------------------------------------|---|
| | | | Ціна на землю, USD за 1 га | Рік | Частка землі у приватній власності, % | |
| *0,5-2% - гербовий збір; *1,5% від кадастрової вартості землі — земельний податок | Орендар та власник сусідньої ділянки має першочергове право на придбання землі | Відкритий з обмеженнями | 1,400 | 2011 | 99 | Земельна реформа в Латвії була проведена досить успішно. Сьогодні ринок землі в Латвії є доволі ліберальним, на ньому майже відсутні регуляторні обмеження, крім деяких обмежень для іноземних фізичних та юридичних осіб. Така політика дала позитивні результати – зростання обсягів та продуктивності с/г виробництва, підвищення цін на землю та покращення рівня життя сільського населення. |
| *1,5% - земельний податок (може встановлюється в залежності від родючості землі, обсягів виробництва та прибутку, що генерує земельна ділянка); *0,45-0,5% - нотаріальна плата | *необхідно мати професійні навички та кваліфікацію (за винятком молоді); *протягом останніх 10 років займатися с/г діяльністю мінімум 3 роки; *декларувати с/г землі та врожай, а також мати зареєстроване фермерське господарство або дипломом про с/г освіту | Відкритий з обмеженнями | 2,200 | 2013 | 79 | Реформа земельного ринку суттєво лібералізувала та формалізувала процес укладання угод та операцій з купівлею-продажем та орендою землі в Литві. Сьогодні ринок є відкритим та майже повністю лібералізованим, за винятком обмежень щодо освіти та кваліфікації фермерів та максимальною площею землі у власності. При чому максимально встановлена площа землі (500 га та 2000 га) у власності є достатньою для ефективного господарства. |
| *2-5% - податок на продаж с/г землі; *для земель с/г призначення податок на нерухомість не стягується | *наявність с/г освіти (вторинного або третинного рівня), або досвіду роботи в даній сфері (на фермі); *орендар має переважне право на придбання землі; *всі угоди купівлі-продажу повинні бути доведені до відома с/г Агентства нерухомості, яке має переважне право на придбання землі | Відкритий з обмеженнями | 10,300 | 2014 | 81 | На відміну від більшості інших країн Східної Європи, в Польщі 75% с/г земель залишилися в приватній власності протягом періоду соціалізму. Але незважаючи на це, процес відкриття та лібералізації ринку в Польщі було затягнуто. Саме в Польщі мав місце найдовший перехідний період після вступу до ЄС та відкриття ринків для іноземців – 12 років. Це стримувало попит та надходження інвестицій у галузь та зростання цін. Так, через затримку з відкриттям ринків Польща витрачає на підтримку с/г сектору найбільше коштів серед усіх країн членів ЄС – 16,2 млрд. євро у 2013 році. |
| *2% - земельний податок; *2-3% - податок на продаж с/г землі | *покупець повинен мати знання або досвід роботи в сфері с/г; *орендар, співвласник та власник сусідніх ділянок мають першочергове право на придбання землі | Відкритий з обмеженнями | 6,150 | 2012 | 94 | Реформа ринку землі в Румунії є досить успішним прикладом серед країн Центральної та Східної Європи. Порівняно з сусідніми країнами, лібералізація ринку землі в Румунія була проведена більш швидкими темпами. І хоча, після вступу до ЄС, Румунія також проходила через трансформаційний період 7 років, у цей період зберігалася обмеження щодо доступу іноземців до ринку землі. Сьогодні ж ці обмеження було скасовано, і ринок землі є відкритим для громадян ЄС. Іноземні компанії володіють 11% загальною площею орних земель. |
| *4-52 EUR за 1 га - земельний податок (в середньому 18 EUR за 1 га) | Ні | Відкритий з обмеженнями | 1,750 | 2009 | 81 | Значна фрагментація с/г земель в поєднанні з великою часткою земель під контролем держави призводять до сповільнення розвитку ринку землі в Словаччині. Наслідком чого є одна з найнижчих цін на с/г землю в Європі та низькі темпи зростання цін. Саме тому, на даний момент, велика частина сільськогосподарських угідь в Словаччині як і в більшості країн-членів ЄС знаходиться в оренді, що дозволяє певним чином консолідувати земельні ресурси задля ефективного ведення господарства. |
| *0,5-1% - реєстраційний внесок | Юридичні особи можуть лише орендувати землю (до 20 років); Фізичні особи повинні мати спеціалізовану освіту, або займатися фермерською справою більше 3-х років | Відкритий з обмеженнями | 4,500 | 2012 | 86 | Реформа ринку землі в Угорщині—успішний приклад ефективного розподілу земель. В країні було створено умови, за яких права малих та середніх землевласників стали захищені та не обтяжені державним втручанням, але тим не менш значна частина земель залишилася у державній власності та здається лише у довгострокову оренду (до 20 років) для юридичних осіб. В свою чергу, заборона права власності на землю для юридичних осіб негативно впливає на ринок та стримує зростання цін на землю. |
| *5% - земельний податок | Ні | Закритий для іноземців | 7,000 | 2007 | 66 | В Хорватії все ще триває перехідний період відкриття ринку с/г землі. Ненаалагоджена судова система та система реєстрації землі стримують розвиток ринку. Близько третьої частини с/г земель є занедбанними. Значна фрагментація земель також є актуальною проблемою, яка негативно впливає на продуктивність в секторі. |
| *3% - реєстраційний збір; *для земель с/г призначення з 2008 року податок на нерухоме майно не стягується | Ні | Відкритий ринок | 8,000 | 2011 | 80 | Процес земельної реформи призвів до відновлення фрагментованої структури с/г, яка існувала до 1948 року. Середній розмір с/г земельної ділянки становить 0,04 га, що стримує підвищення продуктивності с/г виробництва. |


РЕГІОН КРАЇНИ-КАНДИДАТИ ЄС

| Країна | Механізм реформи ринку землі | | | Обмеження щодо іноземного капіталу | | Обмеження площі | | Регулювання ціни | |
|-----------------------|-------------------------------|------------------|----------------|--|--|-----------------|--|------------------|-----|
| | Чи функціонує земельний ринок | Реституція землі | Розподіл землі | Для іноземних юридичних осіб | Для іноземних фізичних осіб | Max | Min | Max | Min |
| Албанія | Так | Ні | Так | Так | Так | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Боснія та Герцеговина | Так | Так | Ні | Так | Так | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Македонія | Так | Так | Ні | Так | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Сербія | Так | Так | Ні | Так | Так | Ні | 0.5 га | Ні | Ні |
| Туреччина | Так | Ні | Так | Ні, крім землі у прикордонних територіях, але максимальною площею до 30 га | Ні, крім землі у прикордонних територіях | Ні | *2 га - для с/г земель, маргінальних с/г земель; *0,5 га - для посівних угідь; *0,3 га - для захищених с/г угідь | Ні | Ні |

РЕГІОН ПОСТРАДЯНСЬКІ КРАЇНИ

| Країна | Механізм реформи ринку землі | | | Обмеження щодо іноземного капіталу | | Обмеження площі | | Регулювання ціни | |
|-------------|-------------------------------|------------------|----------------|---|--|---|---|--|--|
| | Чи функціонує земельний ринок | Реституція землі | Розподіл землі | Для іноземних юридичних осіб | Для іноземних фізичних осіб | Max | Min | Max | Min |
| Азербайджан | Так | Ні | Так | Так | Так | Ні | Встановлюється регіональним органом влади | Ні, крім земель, які знаходяться у власності муніципалітетів | Ні, крім земель, які знаходяться у власності муніципалітетів |
| Вірменія | Так | Ні | Так | Так | Так | Встановлюється регіональним органом влади | Встановлюється регіональним органом влади | Ні | Ні |
| Грузія | Так | Ні | Так | Ні, для осіб, які одружені з громадянином Грузії і мають 5 років досвіду роботи в с/г виробництві, або орендують землю протягом 5 років | Ні, компанія має бути зареєстрована в Грузії, її власник або засновник повинен мати 5 років досвіду у роботі у с/г виробництві, або орендувати землю в Грузії протягом 5 років | Ні | Ні | Ні | Ні |



| Операційні витрати (податки) | Інші обмеження | Тип ринку (1-4) | Статистичні дані ринку землі | | | Коментарі |
|---|--|-------------------------|------------------------------|------|---------------------------------------|--|
| | | | Ціна на землю, USD за 1 га | Рік | Частка землі у приватній власності, % | |
| *3,4% - податок за реєстрацію; *700-5,600 ALL за 1 га - земельний податок; *10% - податок на дохід від здачі землі в оренду. | Неможна зміговати цільове призначення використання землі | Закритий для іноземців | 8,500 | 2005 | 95 | Приватизація землі в Албанії стала значним стимулюючим чинником для зростання с/г виробництва (середньорічне зростання на 10%). Навіть при падінні ВВП на 7%, с/г виробництво збільшилося на 2%. Але актуальною проблемою в країні є тіньова економіка. |
| *для земель с/г призначення податок не стягується; *0,05-0,5% - податок на не обробку. | Ні | Закритий для іноземців | 3,000 | 2005 | 85 | Ринок с/г землі є неактивним, існує багато прогалин в законодавстві щодо питання прав власності. Ринок є закритим для іноземного капіталу. Високий рівень корупції в країні також негативно впливають на процес розвитку ринку та зростання ціни на землю. |
| *3% - податок за реєстрацію (при першому продажі землі ставка вища) | *забороняється фрагментація ділянок шляхом продажу, дарування або успадкування; *орендар та колишній власник ділянки мають переважне право на придбання | Закритий для іноземців | 3,500 | 2011 | 80 | Ринок землі є активним, але нестійким і в останні роки сповільнюється. Невирішені земельні претензії, відсутність кредитів, невизначеність щодо більш широких ринкових умов, і нестійкі соціальні та політичні умови значно стримують процес розвитку ринку землі. Чинне законодавство і правові аспекти, пов'язані з купівлею і продажем землі, досить складні і несуть значні операційні витрати. |
| *0,4% - земельний податок | Ні | Закритий для іноземців | 13,000 | 2012 | 92 | Ринок є нестабільним та неефективним. Недосконалість законодавчої бази, корупція і нестійкі політичні умови значно стримують процес розвитку ринку землі. Фрагментація земель також негативно впливає на ефективне використання землі та продуктивність с/г виробництва. |
| *0,948% - гербовий збір; *1,5% - податок на продаж землі (сплачує покупець і продавець); *для с/г земель податок на нерухомість не стягується | Орендар, співвласник та власник сусідньої ділянки має переважне право на придбання землі | Відкритий з обмеженнями | 27,000 | 2011 | 67 | Земельна реформа, реструктуризація та перерозподіл землі є результатом довгострокового інституційного розвитку, починаючи від османських правил та традицій до більш пізніх сучасних інституційних змін. Через значну територію і різні історико-інституційні зміни, істотні регіональні відмінності спостерігаються на ринках землі, с/г структур і реструктуризації с/г підприємств в Туреччині. Серйозною проблемою, яка перешкоджає продуктивності галузі є фрагментація земель. |

| Операційні витрати (податки) | Інші обмеження | Тип ринку (1-4) | Статистичні дані ринку землі | | | Коментарі |
|--|----------------|-------------------------|------------------------------|------|---------------------------------------|--|
| | | | Ціна на землю, USD за 1 га | Рік | Частка землі у приватній власності, % | |
| *0,06 AZN за 1 га, помножений на умовний бал, встановлений залежно від якості землі та її місця розташування - земельний податок | Ні | Закритий для іноземців | 1,000 | 2008 | 20 | Реформа земельного ринку була проведена досить ефективно та швидко. Наявність правової бази для передачі землі у приватну власність значно прискорила процеси розвитку ринку. Виробництво рослинництва і тваринництва значно зросло. Спостерігався ефект в сторону аграризації, коли міські жителі почали повертатися в села, щоб реалізувати своє право на землю. |
| *15% чистого доходу, визначеного згідно кадастрової оцінки землі - земельний податок | Ні | Закритий для іноземців | 2,050 | 2013 | 67 | Швидко і рішуче приватизація швидко усунула колгоспи і радгоспи, які домінували в сільському господарстві Вірменії в радянський період. Програма приватизації дала одразу 15% зростання сукупного агрокультурного виробництва між 1990 та 1991 роками. Цей темп зростання був унікальним для країн СНД. |
| *50 GEL - реєстраційний збір; *5 GEL-100 GEL за 1 га—річна базова податкова ставка; *земельний податок - ставка залежить від регіону та якості землі, але не більше 150% річної базової податкової ставки; *ділянки площею до 5 га звільняються від оподаткування | Ні | Відкритий з обмеженнями | 1,500 | 2013 | 25 | Грузія – єдина пострадянська країна, яка, хоч і з певними обмеженнями, але відкрила ринок с/г землі для іноземців. Також, зауважимо, що в Грузії реформа проводилася в два етапи. На першому етапі, який розпочався у 1990-х роках, як і в більшості країн даної групи, реформа загальмувала та не була ефективною. Але у 2005 році почалася «друга хвиля» реформи, яка була більш радикальною та результативною. І саме Грузія сьогодні продовжує розвиток свого ринку с/г земель, в той час як в інших країнах пострадянського простору спостерігається стагнація. |


РЕГІОН ПОСТРАДЯНСЬКІ КРАЇНИ

| Країна | Механізм реформи ринку землі | | | Обмеження щодо іноземного капіталу | | Обмеження площі | | Регулювання ціни | |
|-------------|-------------------------------|------------------|----------------|--|-----------------------------|---|------|---|---------------------------------|
| | Чи функціонує земельний ринок | Реституція землі | Розподіл землі | Для іноземних юридичних осіб | Для іноземних фізичних осіб | Max | Min | Max | Min |
| Казахстан | Так | Ні | Так | Так | Так | Ні | Ні | Так, існують базові ставки ціни | Так, існують базові ставки ціни |
| Киргизстан | Так | Ні | Так | Так | Так | Ні | Ні | Встановлюються нормативні ціни | Встановлюються нормативні ціни |
| Молдова | Так | Ні | Так | Так, але особи які мають подвійне громадянство можуть купувати землю | Так | Ні | Ні | Встановлюються нормативні ціни | Встановлюються нормативні ціни |
| Росія | Так | Ні | Так | Так | Так | Ні, але більше 10% від культивованої землі в адм. районі. | 2 га | Ні, але у випадках придбання землі, що знаходиться у державній власності, встановлюється федеральним земельним агентством | |
| Таджикистан | Ні | Ні | Ні | Так | Так | - | - | - | - |

РЕГІОН ПІВНІЧНА АМЕРИКА

| Країна | Механізм реформи ринку землі | | | Обмеження щодо іноземного капіталу | | Обмеження площі | | Регулювання ціни | |
|--------|-------------------------------|------------------|----------------|--|--|--|-----|------------------|-----|
| | Чи функціонує земельний ринок | Реституція землі | Розподіл землі | Для іноземних юридичних осіб | Для іноземних фізичних осіб | Max | Min | Max | Min |
| Канада | Так | Так | Так | Ні, але існують різні обмеження в окремих провінціях | Ні, але існують різні обмеження в окремих провінціях | Ні, але існують різні обмеження в окремих провінціях | Ні | Ні | Ні |
| США | Так | Ні | Так | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні |



| Операційні витрати (податки) | Інші обмеження | Тип ринку (1-4) | Статистичні дані ринку землі | | | Коментарі |
|--|--|------------------------|------------------------------|------|---------------------------------------|--|
| | | | Ціна на землю, USD за 1 га | Рік | Частка землі у приватній власності, % | |
| *20 KZT за 0.01 га при площі до 0.50 га та 100 KZT - на площу, що перевищує 0.50 га - 100 тенге за 0.01 га - земельний податок | Ні | Закритий для іноземців | 400 | | 1 | Саме у 2016 році зі вступом в силу змін до Земельного Кодексу та вводом в оборот нових земель країна має шанси здійснити справжню масштабну реформу ринку землі. Адже розпочата реформа у 90-х роках, проходила дуже повільно. Повноцінний ринок землі в країні так і не було створено. Більша частина земель так і залишилася у державній власності, громадянам в основному земля надавалася в оренду. |
| *4,5-500 KGS за 1 га з урахуванням коефіцієнту інфляції - земельний податок | Продаж землі заборонено для юридичних осіб та спільних підприємств | Закритий для іноземців | 1,300 | | 19 | Реформа призвела до певних позитивних результатів, але вона загальмувала і не була доведена до кінця. Так, при середньому розмірі земельної ділянки у 2,7 га на одне фермерське господарство неможливо вести ефективно та прибуткове виробництво. І замість того, щоб створювати та розвивати вторинний ринок землі та формувати прошарок фермерів-товаровиробників з метою створення високоефективного товарного виробництва в с/г, держава проводить політику об'єднання фермерів у кооперативи. |
| *0.1-1.3% (але не менша 120 MDL) - нотаріальна плата; *0.5% (але не менше 0.5% вартості у Державному кадастрі); *до 1.5 MDL за 1 балло-гектар - земельний податок для земель, які мають кадастрову оцінку; до 110 MDL за 1 га - для земель, які не мають кадастрової оцінки; *земельний податок встановлюється місцевими муніципалітетами, але не більше 0.3% | Ні | Закритий для іноземців | 1,700 | 2011 | 69 | Функціонування ринку не можна вважати ефективним та гармонійним. Наявні обмеження негативно впливають на економічну ситуацію в країні та стан с/г підприємств. Так, нормативне ціноутворення спотворює принципи попиту та пропозиції ринку. Водночас, незважаючи на формальну заборону іноземцям брати участь у відносинах купівлі та продажу, багато іноземних фізичних та юридичних осіб мають доступ до власності на землі. |
| 18 -93 TJS за 1 га зрошуваної орної землі — податок за користування землею. | - | Закритий для іноземців | 1,150 | 2012 | 15 | Хоча, законодавчо реформа ринку землі в Росії була завершена, функціонування ринку сьогодні не можна назвати ефективним. Більше 85% земель знаходиться в державній власності і не прозора передається у власність приватних осіб. Проблеми з реалізацією прав власності на землю тривають. Дуже часто державні органи спеціально уповільнюють процес реєстрації землі з метою одержання хабаря. |
| | | Закритий ринок | - | - | 0 | Зарегульованість земельного ринку негативно впливає на соціально-економічний стан розвитку країни. В той час, як у сусідніх країнах з подібною ситуацією та проблемами в 90-х роках було передано землю у власність фізичним та юридичним особам, в Таджикистані вся земля лишилася державною власністю. Внаслідок цього в країні найбільший рівень бідності в регіоні. |

| Операційні витрати (податки) | Інші обмеження | Тип ринку (1-4) | Статистичні дані ринку землі | | | Коментарі |
|--|----------------|-------------------------|------------------------------|------|---------------------------------------|--|
| | | | Ціна на землю, USD за 1 га | Рік | Частка землі у приватній власності, % | |
| земельний податок та реєстраційний збір встановлюється для кожної провінції окремо | Ні | Відкритий з обмеженнями | 4,750 | 2012 | 65 | З точки зору розподілу земельних ресурсів в Канаді була проведена одна з наймасштабніших земельних реформ в світі. В країні функціонують якісні внутрішні механізми регулювання ринку землі. Окрім заборони купівлі землі для іноземців в деяких провінціях, немає обмежень. |
| земельний податок та реєстраційний збір встановлюється для кожного штату окремо | Ні | Відкритий ринок | 10,200 | 2015 | 93 | В США не має жорстких законів щодо власності с/г земель, немає обмежень на ціну та площу земельних ділянок, яка може бути придбана, продана чи орендована. Потенційним інвесторам рекомендується вивчати закони того чи іншого штату. |


РЕГІОН ЛАТИНСЬКА АМЕРИКА

| Країна | Механізм реформи ринку землі | | | Обмеження щодо іноземного капіталу | | Обмеження площі | | Регулювання ціни | |
|--------------------------|-------------------------------|------------------|----------------|---|--|--|-----|------------------|-----|
| | Чи функціонує земельний ринок | Реституція землі | Розподіл землі | Для іноземних юридичних осіб | Для іноземних фізичних осіб | Max | Min | Max | Min |
| Аргентина | Так | Ні | Так | Не більше 15% від заг. площі земель; не більше 30% для представників однієї національності; максимальною площею до 1000 га. | Не більше 15% від заг. площі земель; не більше 30% для представників однієї національності; максимальною площею до 1000 га | *5000 га для фізичних осіб; *10000 га - для юридичних осіб | Ні | Ні | Ні |
| Бразилія | Так | Ні | Так | Ні, але макс. площею до 5000 га, але до 25% заг. кількості державних земель | Ні, але макс. площею до 10000 га, але до 25% заг. кількості державних земель | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Гватемала | Так | Ні | Так | Ні, крім землі коло водойм та державних кордонів | Ні, крім землі коло водойм та державних кордонів | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Гондурас | Так | Так | Ні | Ні, крім земель у 40-км.зоні біля кордонів (в тому числі і морських) | Ні, крім земель у 40-км.зоні біля кордонів (в тому числі і морських) | 100-2000 га в залежності від регіону | Ні | Ні | Ні |
| Домініканська Республіка | Так | Ні | Так | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Нікарагуа | Так | Ні | Так | Ні, крім земель у 5 км. зоні поруч із кордоном | Ні, крім земель у 5 км. зоні поруч із кордоном | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Мексика | Так | Так | Так | Ні, крім земель у 100 км. зоні поруч із кордоном за умови отримання дозволу держави | Ні, для компаній, де частка іноземного капіталу не перевищує 49%, крім земель у 100 км. зоні поруч із кордоном | *100-300 га для фіз. осіб; *1800 га для юр. осіб | Ні | Ні | Ні |



| Операційні витрати (податки) | Інші обмеження | Тип ринку (1-4) | Статистичні дані ринку землі | | | Коментарі |
|--|----------------|-------------------------|------------------------------|------|---------------------------------------|--|
| | | | Ціна на землю, USD за 1 га | Рік | Частка землі у приватній власності, % | |
| *1-9% - земельний податок | Ні | Відкритий з обмеженнями | 15,500 | 2010 | 98 | Ринок землі в Аргентині є відкритим для іноземців. Але сьогодні, як і в інших країнах Латинської Америки, актуальною є проблема екстранхеризації, тобто значної присутності іноземців на ринку землі с/г призначення. З метою зменшення частки іноземної власності у 2011 році Аргентина ввела закон "Про режим національної безпеки щодо власності, вступу у володіння та використання земель с/г призначення", що значно обмежує права іноземців на купівлю паїв. Така політика спричинила падіння попиту на ринку, кількість угод купівлі-продажу зменшилася на 50%, ціни на землю почали падати. |
| *0.03-20% - федеральний податок на с/г землю | Ні | Відкритий з обмеженнями | 6,850 | 2012 | 67 | В Бразилії ринок землі є відкритим для іноземних інвестицій і доволі ліберальний. Але процес розвитку ринку є проблематичним, ринок не є активним та динамічним. Значна частина земель с/г призначення (34%) все ще залишається в державній власності. Це негативно впливає на продуктивність виробництва в с/г країни. Приватизація державних земель постійно відкладається через недосягнення згоди політичної еліти країни. |
| *\$0-0.92 за \$1,000 вартості землі - земельний податок | Ні | Відкритий з обмеженнями | 6,850 | 2016 | 81 | Проведена реформа не була ефективною. Державою не було розроблено чіткої комплексної політики розвитку агросектору. С/г є важливою галуззю економіки, у ньому зайнята третина населення країни. Але продуктивність виробництва все ще є низькою. Сьогодні єдиним джерелом розвитку ринку та зростання агросектору є надходження іноземних інвестицій. |
| *5.6% - реєстраційний збір | Ні | Відкритий з обмеженнями | 8,500 | 2014 | 50 | В країні спостерігається високий рівень бідності серед фермерів і с/г робітників, що в основному спричинено недостатнім доступом до земель, що в свою чергу впливає на неможливість підвищення ефективності та отримання більших прибутків від ведення с/г діяльності. 50% земель с/г призначення все ще належить державі. Попри те, що ринок є відкритим для іноземців та на ньому не встановлено жорстких обмежень, на практиці він не є активним та динамічним. Для розвитку ринку та збільшення продуктивності с/г виробництва необхідна приватизація частини державних земель. |
| *1% - земельний податок | Ні | Відкритий ринок | 13,100 | 2014 | 75 | Проведена реформа ринку землі с/г призначення не була ефективною. Високий рівень корупції, низька ефективність державних інституцій, відповідальних за проведення реформи, та політична напруженість у суспільстві негативно впливають на розвиток ринку землі. |
| *1% - земельний податок (податкова база - 80% кадастрової оцінки вартості майна) | Ні | Відкритий з обмеженнями | 1,000 | 2010 | 85 | Ринок землі в Нікарагуе є відносно активним, але розподіл прав власності на землю не є рівномірним. Так, незважаючи на присутність на ринку малих фермерських господарств, домінуюча позиція належить великим землевласникам. Через відсутність гарантії прав власності на землю, коливання цін та тиск зі сторони великих землевласників дрібні фермерські господарства мають хитку позицію та є більш уразливими до ризиків. |
| *податок на с/г землі не стягується | Ні | Відкритий з обмеженнями | 8,500 | 2016 | 90 | В Мексиці ринок с/г землі все ще нормально не функціонує. Реформа, яка проводилася в післяреволюційний період з метою забезпечення справедливого розподілу землі серед сільського населення, не створила ефективний ринок. Половина населення все ще живе за межею бідності. Однак, незважаючи на недосконалість реформи, було досягнуто деяких позитивних результатів. Після розподілу землі і надання селянам прав власності зріс обсяг виробництва с/г продукції та покращився рівень життя населення у сільських районах. |


РЕГІОН ЛАТИНСЬКА АМЕРИКА

| Країна | Механізм реформи ринку землі | | | Обмеження щодо іноземного капіталу | | Обмеження площі | | Регулювання ціни | |
|-----------|-------------------------------|------------------|----------------|--|--|-----------------|-----|------------------|-----|
| | Чи функціонує земельний ринок | Реституція землі | Розподіл землі | Для іноземних юридичних осіб | Для іноземних фізичних осіб | Max | Min | Max | Min |
| Панама | Так | Ні | Так | Ні, крім земель у 10 км. зоні поруч із кордоном | Ні, крім земель у 10 км. зоні поруч із кордоном | 200-500 га | Ні | Ні | Ні |
| Парагвай | Так | Ні | Так | Ні, крім землі у 50 км. зоні біля кордону, за умови проживання в країні більше 5 років | Ні, крім землі у 50 км. зоні біля кордону | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Сальвадор | Так | Ні | Так | Ні, але лише для резидентів країн, які відкрили ринки с/г землі для Сальвадору | Ні, але лише для резидентів країн, які відкрили ринки с/г землі для Сальвадору | 245 га | Ні | Ні | Ні |
| Уругвай | Так | Ні | Так | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні |

РЕГІОН АЗІЯ

| Країна | Механізм реформи ринку землі | | | Обмеження щодо іноземного капіталу | | Обмеження площі | | Регулювання ціни | |
|-----------|-------------------------------|------------------|----------------|---|---|-----------------|-----|------------------|-----|
| | Чи функціонує земельний ринок | Реституція землі | Розподіл землі | Для іноземних юридичних осіб | Для іноземних фізичних осіб | Max | Min | Max | Min |
| Австралія | Так | Ні | Ні | Ні, але на придбання ділянок землі вартістю більше \$ 15 млн. необхідно отримати дозвіл держави | Ні, але на придбання ділянок землі вартістю більше \$ 15 млн. необхідно отримати дозвіл держави | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Іран | Так | Ні | Так | Так | Так | 150 га | Ні | Ні | Ні |



| Операційні витрати (податки) | Інші обмеження | Тип ринку (1-4) | Статистичні дані ринку землі | | | Коментарі |
|--|--|-------------------------|------------------------------|------|---------------------------------------|--|
| | | | Ціна на землю, USD за 1 га | Рік | Частка землі у приватній власності, % | |
| *0-2.1% - земельний податок (в залежності від площі та оцінки земельної комісії) | Ні | Відкритий з обмеженнями | 10,000 | 2016 | 22 | Реформа ринку с/г землі була проведена лише на папері, на практиці прийняті закони та норми часто не виконувалися та не суттєво вплинули на розвиток земельного ринку в країні. Таким чином, для Панами все ще характерна значна концентрація земель с/г призначення у власності великих підприємств, більшість з яких є іноземного походження. |
| *0.5-1.2% - земельний податок | Ні | Відкритий з обмеженнями | 3,000 | 2014 | 64 | Недосконалість законодавства щодо прав власності на с/г землі та надання державою пріоритету великим компаніям перед малими фермерськими господарствами призвели до нерівномірного розподілу прав власності на ринку. Структура власності на с/г землі характеризується значною концентрацією більшої частини земель у руках кількох землевласників. В той же час, в с/г виробництві Парагваю спостерігається збільшення обсягів виробництва, продуктивності та нарощування експорту, працюють у секторі, стабільно зменшується. |
| \$10 - реєстраційний збір плюс 2% від вартості землі \$0.12 за 1 кв. м. землі | Ні | Відкритий з обмеженнями | 17,000 | 2013 | 88 | Проведена реформа не була успішною та не досягла бажаної мети. Сьогодні проблема нерівномірного та несправедливого розподілу прав власності на с/г землю є актуальною в Сальвадорі. 57% сільського населення все ще не мають легального доступу до земель. Прогалини в законодавстві, високий рівень тіньової економіки та поширена корупція стримують розвиток ринку. Третина с/г земель все ще не включена до земельного реєстру. |
| *0.15-0.3% - земельний податок | Юридичні особи мають право на придбання землі лише за умови, якщо акціонерний капітал представлений іменними акціями, що знаходяться у власності фізичних осіб | Відкритий з обмеженнями | 5,100 | 2014 | 67 | Полегшення доступу до с/г земель для підприємств, покращення умов ведення бізнесу та стимулювання залучення іноземних інвестицій сприяли розвитку ринку. В період з 200 по 2014 роки значно більшилася кількість укладання договорів купівлі-продажу с/г земель, в результаті чого зростала ціна на землю с/г призначення. Але, незважаючи на це, досі умови ведення аграрного бізнесу в Уругваї важко назвати сприятливими та задовільними. Ринок с/г землі все ще не є розвиненим. |

| Операційні витрати (податки) | Інші обмеження | Тип ринку (1-4) | Статистичні дані ринку землі | | | Коментарі |
|--|----------------|------------------------|------------------------------|------|---------------------------------------|--|
| | | | Ціна на землю, USD за 1 га | Рік | Частка землі у приватній власності, % | |
| *ставка земельного податку встановлюється кожним штатом окремо; *в більшості штатів землі с/г призначення звільняються від оподаткування | Ні | Відкритий ринок | 1,600 | 2012 | 77 | Ринок землі в країні не є активним та ефективно функціонує. Попри наявність великої території, в країні актуальною є нестача земель придатних до с/г виробництва (рілля становлять лише 6% земельного фонду країни). Але продуктивність в секторі зростає завдяки політиці підтримки уряду. Сьогодні Австралія стикається з екологічною проблемою засолення земель, яка може спричинити значні економічні втрати та призвести до поступової втрати ферм і пасовищ. |
| *10% від вартості врожаю - "кхарадж", сплачується на добровільній основі | Ні | Закритий для іноземців | 6,700 | 2013 | 98 | Ринок землі в Ірані не є розвиненим та активним. Хоча, завдяки проведеній реформі селяни отримали право власності на с/г землю, в сільській місцевості все ще спостерігається нерівномірний розподіл землі та значний розрив між "класами" селян. Також, в країні наявний дуже великий розрив між рівнем життя та доходів населення у містах та селах. |



РЕГІОН АЗІЯ

| Країна | Механізм реформи ринку землі | | | Обмеження щодо іноземного капіталу | | Обмеження площі | | Регулювання ціни | |
|--------|-------------------------------|------------------|----------------|------------------------------------|---|-----------------|-----|------------------|-----|
| | Чи функціонує земельний ринок | Реституція землі | Розподіл землі | Для іноземних юридичних осіб | Для іноземних фізичних осіб | Max | Min | Max | Min |
| Корея | Так | Ні | Так | Так | Ні, але необхідно отримати дозвіл держави | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Японія | Так | Ні | Так | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні |

РЕГІОН АФРИКА

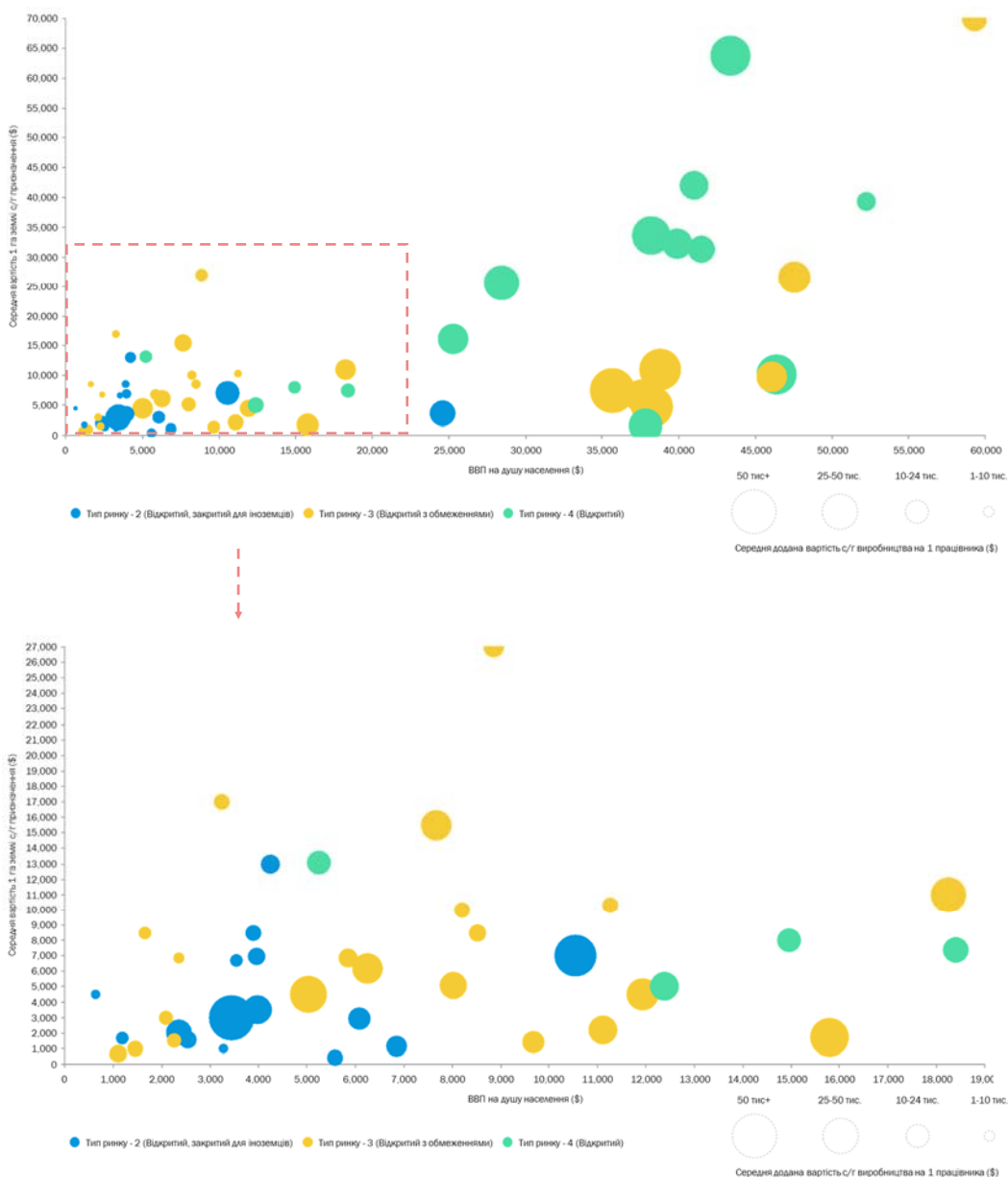
| Країна | Механізм реформи ринку землі | | | Обмеження щодо іноземного капіталу | | Обмеження площі | | Регулювання ціни | |
|---------|-------------------------------|------------------|----------------|---|---|-----------------|-----|------------------|-----|
| | Чи функціонує земельний ринок | Реституція землі | Розподіл землі | Для іноземних юридичних осіб | Для іноземних фізичних осіб | Max | Min | Max | Min |
| Камерун | Так | Ні | Так | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Марокко | Так | Ні | Так | Так | Так | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Нігерія | Так | Ні | Ні | Ні, але необхідно отримати дозвіл держави | Ні, але необхідно отримати дозвіл держави | 500 га | Ні | Ні | Ні |
| ПАР | Так | Так | Так | Так | Так | Ні | Ні | Ні | Ні |
| Туніс | Так | Ні | Так | Так | Так | 50 га | Ні | Ні | Ні |



| Операційні витрати (податки) | Інші обмеження | Тип ринку (1-4) | Статистичні дані ринку землі | | | Коментарі |
|--|----------------|-------------------------|------------------------------|------|---------------------------------------|---|
| | | | Ціна на землю, USD за 1 га | Рік | Частка землі у приватній власності, % | |
| *2.3-3% - податок на придбання землі (сплачується покупцем); *0.2% - спеціальний податок на розвиток сільської місцевості | Ні | Відкритий з обмеженнями | 3,600 | 2012 | 92 | У Південній Кореї земельна реформа аграрного ринку проводилася дуже швидко, як і всі інші реформи в країні. Комплексний підхід до проведення реформ дозволив досягти високих темпів економічного розвитку. Саме передачі землі у приватну власність в поєднанні з технологічним прогресом та розвитком освіти сприяли збільшенню с/г виробництва та зростанню продуктивності в аграрній галузі. |
| *3% - податок на придбання землі (сплачується покупцем); *0.7-1.4% - земельний податок | Ні | Відкритий з обмеженнями | 6,450 | 2004 | 99 | Проведена в Японії реформа ринку с/г земель вважається однією з найуспішніших подібних реформ, вона стала зразком для інших країн. Після надання селянам права власності на землю с/г призначення, значно підвищився рівень життя та доходів фермерів. Незважаючи на брак земельних ресурсів, с/г виробництво в країні є високопродуктивним та технологічним. |

| Операційні витрати (податки) | Інші обмеження | Тип ринку (1-4) | Статистичні дані ринку землі | | | Коментарі |
|---|----------------|-------------------------|------------------------------|------|---------------------------------------|--|
| | | | Ціна на землю, USD за 1 га | Рік | Частка землі у приватній власності, % | |
| *10% - податок на земельну власність (сплачується до муніципалітетів); *5-15% - реєстраційний внесок | Ні | Відкритий з обмеженнями | 550 | 2014 | 3 | Реформа ринку землі в Камеруні не була ефективною. Незважаючи на те, що була створена законодавча база регуляції відносин власності та ринку землі, це майже не мало реальних наслідків. В країні все ще широко використовується звичаєве право. |
| *до 20% на дохід від продажу, але не менше 3% від трансфертної ціни - податок на продаж землі; *0- 38% в прогресивній шкалі в залежності від суми доходу/прибутку - податок на дохід від земельної власності | Ні | Закритий для іноземців | 1,550 | 2015 | 76 | Ринок землі та відносини власності в Марокко є нерозвиненими. Законодавство майже абсолютно не регулює відносини власності та користування землею в країні. Суспільство не озайомлене з тими законодавчими актами та нормами, які існують. Ця проблема є особливою гострою у сільській місцевості, де більша частина населення живе за ісламськими традиціями та звичаєвим правом. Як наслідок, в сільських районах зберігається високий рівень бідності. С/г в Марокко продовжує залишатися одним з найменш продуктивних в регіоні. |
| *10% - податок на дохід, отриманий від використання с/г землі | Ні | Відкритий з обмеженнями | 900 | | | Реформа ринку с/г землі в Нігерії була абсолютно неефективною та недосягла жодної з поставлених цілей. Лише 2% людей з нерозвиненої сільської місцевості та 15% з розвиненої подали заявки на отримання сертифікатів права власності. І переважно це були заможні селяни. Реєстрація цих сертифікатів потребує багато часу та фінансових ресурсів. |
| для земель с/г призначення податок на нерухомість не стягується | Ні | Закритий для іноземців | 2,950 | 2015 | 68 | Реформа ринку с/г землі та розподіл прав власності в ПАР не було проведено ефективно. С/г виробництво відзначається низькою продуктивністю та не реалізує свій потенційний рівень. Для країни характерним є високий рівень бідності та нерівномірного розподілу прав власності. Більшість чорношкірого населення все ще позбавлені права власності на с/г землю. |
| для земель с/г призначення податок на нерухомість не стягується | Ні | Закритий для іноземців | 6,950 | | 94 | Реформа ринку с/г земель в Тунісі ще не завершена. Досі не існує чітких законів, що регулюють права власності на землю в степових районах, де проживають кочові племена. Поширене використання народних традицій серед фермерів також стримує розвиток ефективно функціонуючого ринку. Численні адміністративні та юридичні бар'єри перешкоджають реєстрації земель. Більша частина с/г земель країні все ще не внесена до земельного реєстру. |

Кореляційний аналіз у розрізі типів ринку

**\$40 тис / га**

середня вартість
землі на повністю
відкритих ринках

Кореляційний аналіз чітко ілюструє залежність між рівнем відкритості ринку, продуктивності роботи агросектору, рівнем економічного розвитку країни та рівнем цін на с/г землі:

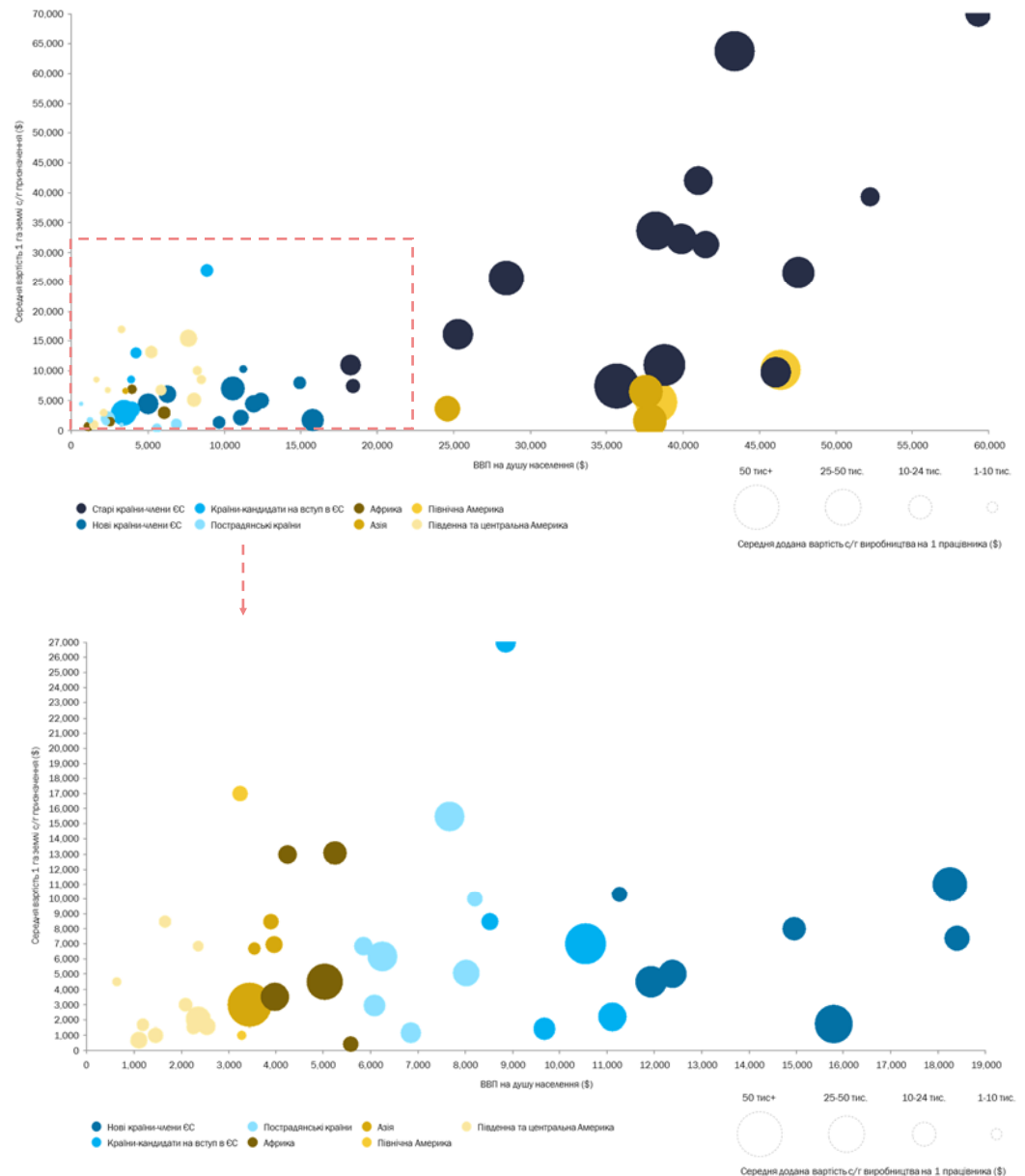
- Уявний поділ діаграми на чотири квадранти дозволяє зробити висновок, що групі країн з відкритим типом ринку землі притаманні високий рівень ціни на с/г землю та більш ефективна робота АПК.
- Країни, в яких діють обмеження щодо іноземців чи інші якісні або кількісні обмеження, характеризуються відносно низькою вартістю землі та ВВП на душу населення. І навпаки, ринки, в яких відсутні будь-які регуляторні бар'єри формують порівняно високу ціну.
- Чим більш відкритий ринок, тим більші ВВП на душу населення та ціна землі. Переважна кількість проаналізованих країн з другим та третім типами ринків генерують середню додану вартість с/г виробництва на 1 працівника та ВВП на душу населення на рівні більше \$25,000.

Другий графік більш детально ілюструє факт того, що в країнах із типом ринків закритим для іноземців ціна на землю та ВВП на душу населення порівняно нижчі, ніж в країнах з іншими двома типами ринків. Граничні значення ціни та ВВП на душу населення для даної групи складають відповідно \$13,000 та \$11,000, що значно нижче середньостатистичних значень. Це може бути зумовлене як різницею в соціально-економічному розвитку, так і рівнем відкритості ринку.

Існує пряма залежність між рівнем відкритості ринку та кількісними і якісними показниками, які характеризують його стан

Кореляційний аналіз у розрізі типів ринку

Старі країни-члени ЄС
регіон з найвищою вартістю землі та найбільшою продуктивністю в АПК



Очевидне скупчення країн у лівому нижньому квадранті свідчить про залежність невисокої продуктивності агросектору та низькою вартістю землі і порівняно слабким рівнем економічного розвитку країн

Кореляційний аналіз чітко ілюструє залежність економічного розвитку регіону та вартість ціни землі с/г призначення. Графік ілюструє залежність економічного розвитку регіону та середньої ціни 1 га с/г землі.

- Регіони, де присутні внутрішні регуляторні бар'єри або обмеження для іноземців, характеризуються відносно низькими рівнями ВВП на душу населення та середньої вартості землі.
- Старі країни-члени ЄС мають найбільший рівень ВВП на душу населення та найвищу ціну землі. Дані країни належать переважно до відкритого типу ринку.
- Винятком є країни Азії та Америки, які відрізняються невисокою вартістю землі, але, в той же час, достатнім рівнем економічного розвитку.
- Скупчення країн в лівому нижньому куті графіку свідчить про залежність невисокої продуктивності агросектору та низькою вартістю землі і порівняно слабким рівнем економічного розвитку країн.

Другий графік дозволяє зробити висновок, що країни постсоціалістичного табору та Латинської Америки характеризуються порівняно нижчим рівнем цін на землю та ВВП на душу населення. Також важливим є той факт, що Нові країни-члени ЄС, які відносно недавно відкрили ринки землі характеризуються вищим ВВП на душу населення та доданою вартістю на одного працівника, ніж країни з попередніх регіонів.



Було виділено

ЧОТИРИ ТИПИ РЕГУЛЮВАННЯ

національних ринків
сільськогосподарської землі
в країнах світу

1

ЗАКРИТИЙ РИНОК

2

ЗАКРИТИЙ ДЛЯ ІНОЗЕМЦІВ

3

ВІДКРИТИЙ З ОБМЕЖЕННЯМИ

4

ВІДКРИТИЙ РИНОК

Сценарій 1. Закритий ринок

Мета реформи: запобігання спекуляціям на ринку землі сільськогосподарського призначення, тимчасовий захід замороження ринку в процесі підготовки до проведення реформи

Основні положення: збереження статусу-кво, продовження мораторію на продаж землі с/г призначення, заборонені транзакції передачі прав власності на землю.

Механізм реалізації реформи

Регулювання цін

- Застосовується нормативна грошова оцінка для визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності. Ціна на землю, як така, відсутня через закритість ринку, але для визначення вартості землі при укладанні угод оренди може застосовуватися експертна оцінка.

Першочергове право

- Надається орендарям сусідніх ділянок з метою зростання продуктивності в секторі та рентабельності виробництва.

Податки

- Земельний податок – 1% від нормативної грошової оцінки (сьогодні згідно з пп. 284.1 ПКУ органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території; відповідно до п. 274.1 ПКУ, ставка податку для сільськогосподарських угідь може встановлюватися на рівні не більше 1% від нормативної грошової оцінки).
- Податок на оренду землі (сплачується орендарем) – 5% від вартості оренди (у мовах закритого ринку на ринку домінуватиме оренда землі; зважаючи на український досвід розвитку земельного ринку та той факт, що орендна ставка є дуже низькою, орендарі не інвестують у землю, а навпаки погіршують стан ґрунту, вважаємо доцільним ввести додатковий податок на оренду землі).

Сценарій 2: Закритий для іноземців

Мета реформи: соціальний захист та підвищення добробуту резидентів країни, сільського населення, невеликих домогосподарств.

Приклади країн: Хорватія, у перехідний період — Польща, Литва, Румунія.

Основні положення: резиденти країни можуть вільно укладати угоди з передачі прав власності на землю, обмеження щодо іноземного капіталу; регулювання максимальної та мінімальної площі у власності.

Механізм реалізації реформи

Регулювання цін

- Ціни не регулюються. Ціна встановлюється на основі попиту та пропозиції на ринку (приклад — Хорватія, яка є новим членом ЄС та входить до країн даного типу ринку).

Обмеження площі

- Мінімальна та максимальна площа землі у власності не встановлюється (приклад — Хорватія, яка є новим членом ЄС та входить до країн даного типу ринку).

Податки

- Податок на перепродаж – 30% від ціни угоди з подальшим зменшенням до 10% протягом 5 років, якщо земля знаходилася у власності продавця менше 3 років (стягується з продавця для запобігання спекуляцій на ринку; (схожий податок встановлювався у Кореї у 1970-х роках, Бразилії та Сінгапурі).
- Земельний податок – 0.5% від кадастрової вартості (в країнах з закритим ринком (Росія, Молдова, Казахстан, Сербія) встановлюється невисока ставка земельного податку здебільшого в національній валюті з 1 га землі, що в середньому становить 0.2-1.5% вартості 1 га землі; для України пропонуємо щороку встановлювати розмір податку в національній валюті з 1 га землі, що приблизно дорівнюватиме 0.5% НГО).
- Реєстраційний збір – 1.5% від вартості угоди (у країнах з даним типом ринку (Албанія, Македонія, Марокко, Молдова) реєстраційний збір встановлюється у межах 0.5-3.4%; невисока ставка реєстраційного збору також сприятиме занесенню більшої частини землі до земельного кадастру).

Сценарій 3. Відкритий ринок з обмеженнями

Мета реформи: економічний розвиток агросектору, залучення інвестицій, підвищення економічної віддачі та продуктивності, макроекономічна стабільність.

Приклади (benchmark): Франція, Швейцарія, Латвія, Чехія

Основні положення: встановлюються обмеження щодо площі землі у власності та покупців; дозволяється право власності для іноземців, але з певними обмеженнями.

Механізм реалізації реформи

Регулювання цін

- Ціни не регулюються (встановлюються на основі попиту та пропозиції на ринку).

Обмеження площі:

- Максимальна площа у власності для фізичних осіб - 500 га, для юридичних осіб – 2000 га з метою запобігання монополізації ринку (в більшості країн даного типу ринку застосовується обмеження щодо максимальної площі землі у власності, приклад—Литва).

Обмеження щодо покупця

- Наявність досвіду роботи у агросекторі протягом 3 років або відповідної освіти, що допомагає гарантувати цільове використання земельних ресурсів.
- Заборона змінювати цільове призначення землі.
- Ринок є відкритим для іноземців, але водночас встановлюються певні обмеження.

Податки

- Податок на перепродаж – 30% від ціни угоди з подальшим зменшенням до 10% протягом 5 років, якщо земля знаходилася у власності продавця менше 3 років.
- Земельний податок – земля сільськогосподарського призначення звільняється від стягнення земельного податку (в багатьох розглянутих країнах даного типу ринків (Польща, Болгарія, Туреччина) землі сільськогосподарського призначення звільнюються від стягнення земельного податку).
- Реєстраційний збір – 3% від вартості угоди (у країнах з даним типом ринку (Данія, Польща, Фінляндія, Франція, Угорщина, Південна Корея, Японія) загалом встановлюється ставка реєстраційного збору на рівні 2-5%).

Сценарій 4. Відкритий ринок

Мета реформи: підвищення привабливості с/г земель в якості інвестицій і підвищення економічної віддачі/продуктивності, покращення екологічного стану сільської місцевості.

Приклади (benchmark): Великобританія, Ірландія, Нідерланди, Естонія.

Основні положення: мінімум регулювання та втручання з боку держави; відсутність обмежень площі та ціни, привабливі умови для залучання іноземних інвестицій для бізнесу.

Механізм реалізації реформи

Регулювання цін

- Ціни не регулюються. Ціна встановлюється на основі попиту та пропозиції на ринку (в переважній більшості країн даного типу ринку відсутня регуляція цін – наприклад, у Великобританії, Ірландії, Іспанії, Італії, Нідерландах).

Обмеження площі

- Не встановлюється обмеження щодо розмірів площі землі у власності (в переважній більшості країн даного типу ринку відсутні будь-які обмеження щодо максимальної чи мінімальної площі землі—наприклад, у Бельгії, Ірландії, Іспанії, Італії, Нідерландах).

Податки

- Податок на перепродаж – 50% від ціни угоди з подальшим зменшенням до 10% протягом 5 років, якщо земля знаходилася у власності продавця менше 3 років.
- Земельний податок – 1% від кадастрової вартості землі (в країнах з відкритим ринком (Бельгія, Іспанія, Португалія, Австралія, США) ставка земельного податку становить в середньому 0,3-2% від оціночної вартості землі).
- Реєстраційний збір – 5% від вартості угоди (у країнах з відкритим типом ринку встановлюється найвища ставка реєстраційного збору, вона коливається у межах 0-12.5%).
- Місцевий податок — 0.25% від НГО (в країнах з відкритим типом ринку регулювання ринку землі передається на місцевий рівень).

РІШЕННЯ



КЛЮЧОВІ ТЕЗИ

В результаті прийняття рішення про відміну мораторію на продаж землі в Україні реалізується право власності людини у формі володіння, розпорядження та користування своїми активами. Населення України матиме змогу за власним бажанням продати, обміняти, здасти в оренду землю по ринковій ціні, або навіть взяти кредит під заставу.

На даний момент, першочерговим завданням для уряду та громадськості має бути узгодження економічних інтересів зацікавлених сторін:

- землевласників, які формують ринкову пропозицію;
- бізнесу, який формує ринковий попит;
- держави, яка виконує функцію регуляторного органу.

Відміна мораторію в Україні призведе до створення потужного ринку землі, який, за нашими оцінками, згенерує близько 15-40 млрд. доларів грошової маси в обігу: очікувані агреговані доходи населення від первинного продажу в період до 2025 року складатимуть \$8-25 млрд. і близько — \$7-15 млрд. – за рахунок орендних платежів.

При цьому, середня вартість с/г землі на початок функціонування ринку, згідно нормативній грошовій оцінці, складе близько \$1120 / га. Середньостатистичне значення показника темпу зростання вартості землі складатиме – 20% до моменту досягнення значення \$2400 / га (2 та 3 сценарій) або \$4,000 (1 сценарій), після якого значення темпу зростання становитимуть 2.5-5%.

За оцінками МВФ, в період з 2015 по 2020 роки ВВП України зросте з \$90.1 млрд. до \$137.9 млрд., відповідно середньорічне зростання ВВП складатиме 8.9%. Таким чином, за оцінками EasyBusiness, приріст ВВП у разі лібералізації ринку землі оцінюється в розмірі від 50 до 85 млрд. в період до 2025 року, в залежності від динаміки показників розподілу площі, вартості оренди та ціни землі.

Оцінка сумарних податкових надходжень від операцій із землею за наступні 10 років складатиме \$0.5-7 млрд., які включатимуть надходження від податку на володіння, продаж та перепродаж.

Окрім цього, наслідками відміни мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення стануть:

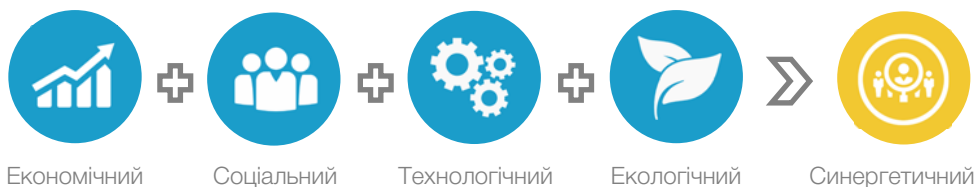
- розвиток МСБ та зростання ділової активності на селі;
- зростання доходу та купівельної спроможності селян;
- стимулювання розвитку банківської системи.

Ефекти від впровадження реформи

Оцінка якісних ефектів

На даний момент, першочерговим завданням для держави має бути узгодження економічних інтересів зацікавлених сторін. Основними гравцями на ринку землі сільськогосподарського призначення є землевласники, які формують ринкову пропозицію, бізнес, який формує ринковий попит, а також держава, яка виконує функцію регуляторного органу. Саме тому доцільним є аналіз переваг та недоліків від впровадження земельної реформи в Україні, оцінка яких представлена нижче.

Ми виокремили чотири групи ефектів, які очікуються від лібералізації ринку землі в Україні.



Економічний

Соціальний

Технологічний

Екологічний

Синергетичний

Важливість оцінки ефектів полягає в узгодженні інтересів основних гравців на ринку землі, а також демонстрації основних недоліків та переваг для зацікавлених сторін, що в результаті призведе до прийняття обдуманого рішення про вибір вектору подальшого розвитку ринку в Україні.

Пропонується проаналізувати та оцінити економічний ефект від дерегуляції, враховуючи інтереси держави, землевласників та бізнесу, зважаючи на результати проведеного аналізу.



Економічний ефект

Ми проаналізували низку підходів міжнародних організацій щодо оцінки економічних ефектів проведення реформ і з'ясували, що основними ефектами є наступні:

- оптимізація використання капіталу (загальний інвестиційний підхід);
- створення доданої вартості та нових можливостей для працевлаштування;
- зростання продуктивності агропромислового сектору;
- розвиток інфраструктури в регіонах;
- покращення професійних навиків населення та технологічний розвиток.

Дослідження базується на системному підході до оцінки, а тому ми пропонуємо звернути увагу на такі групи ефектів, які стосуватимуться державного сектору: податковий, макроекономічний, інфраструктурний та загальний ефекти.



Податковий



Макроекономічний



Інвестиційний



Загальний

Основними гравцями на ринку землі сільськогосподарського призначення є землевласники, які формують ринкову пропозицію, бізнес, який формує ринковий попит, а також держава, яка виконує функцію регуляторного органу.

На даний момент, першочерговим завданням для держави має бути узгодження економічних інтересів зацікавлених сторін.

Загальний ефект проявляється у додатковому ВВП, виробленому в Україні у відповідь на покращення інвестиційного клімату та стимулювання створення доданої вартості.

\$15-40 млрд.

грошова маса, яку згенерує відкритий ринок землі

Лібералізація ринку землі в Україні дозволить підприємствам переорієнтуватися з короткострокових на довгострокові стратегії ведення бізнесу.

Загальний ефект проявляється у додатковому ВВП, виробленому в Україні у відповідь на:

- реінвестиції в економіку колишніх власників землі (через мультиплікатор ВВП);
- супутні інвестиції підприємств, які придбали землю в інші види діяльності;
- стимулювання створення доданої вартості (global value chains).

Бюджетний ефект

- Податкові находження до місцевих бюджетів.
Внаслідок початку функціонування ринку землі зросте ділова активність землевласників, що призведе до збільшення податкових надходжень до місцевих бюджетів.
- Чистий бюджетний ефект.
Пропонується запровадити наступні види податків: на володіння, продаж, перепродаж, екологічний. Проте також передбачається механізм стимулювання малих землевласників до обробки землі за рахунок впровадження субсидій. Бюджетний ефект визначатиметься як різниця доходів та видатків.

Макроекономічний ефект

- Зростання наявних грошей в обігу.
Відміна мораторію в Україні призведе до створення потужного ринку землі, який за нашими оцінками згенерує близько \$15-40 млрд. доларів грошової маси в обігу.
- Розвиток банківської системи (депозити землевласників, кредити під заставу).
Кошти, інвестовані в ринок землі вільно циркулюватимуть в українській економіці та зможуть оживити банківську систему за рахунок вкладів землевласників, які продали земельні угіддя та кредитів під заставу землі суб'єктів малого та середнього бізнесу.
- Розвиток сфери сільського господарства в умовах зростання сукупного попиту з ЄС.
Правильна інвестиційна політика на ринку землі може призвести до подвоєння обсягів українського експорту сільськогосподарської продукції вже до 2020 року, основним чином за рахунок модернізації та ефекту від масштабу.

Інвестиційний ефект

- Інвестиції в земельний банк як наслідок лібералізації ринку.
Створення вільного ринку землі в Україні передбачатиме надходження іноземних інвестицій, також з відміною мораторію холдинги будуть зацікавлені у ефективному використанні власних ресурсів та вкладати кошти у високотехнологічну обробку земель.
- Розвиток інфраструктури.
Відкриття та лібералізація ринку землі сприятиме розвитку транспортної та соціальної інфраструктури у сільській місцевості. Інвестиції будуть надходити у створення та сприяння розвитку автомобільних та залізничних доріг, шкіл та дитячих садків, лікарень та закладів для розваг, проведенні електрифікації та газифікації, підключення інтернету.
- Розвиток суміжних галузей.
Надходження інвестицій у сільське господарство та розвиток галузі створюватиме попит на продукцію інших галузей економіки (машинобудування, хімічна промисловість, транспорт). Також землевласники зможуть отримати банківське фінансування під заставу землі для розвитку свого бізнесу, що сприятиме розвитку банківської сфери.

Іміджевий ефект

- Зменшення корупції в галузі.
В результаті відміни мораторію фактично поділений ринок землі стане легалізованим, а землевласники отримають законне право на розпорядження власною землею, що призведе до зменшення частки тінювих угод на ринку землі.
- Встановлення довгострокових відносин.
Лібералізація ринку землі в Україні дозволить підприємствам переорієнтуватися з короткострокових на довгострокові стратегії ведення бізнесу, що в результаті призведе до встановлення стійких партнерських відносин між Україною та закордоном.
- Зростання рівня довіри з боку іноземного інвестора.
Зміна ціннісних орієнтирів виробників та використання нових моделей ведення бізнесу в Україні впливатиме на зростання рівня довіри з боку іноземних партнерів.



Соціальний ефект

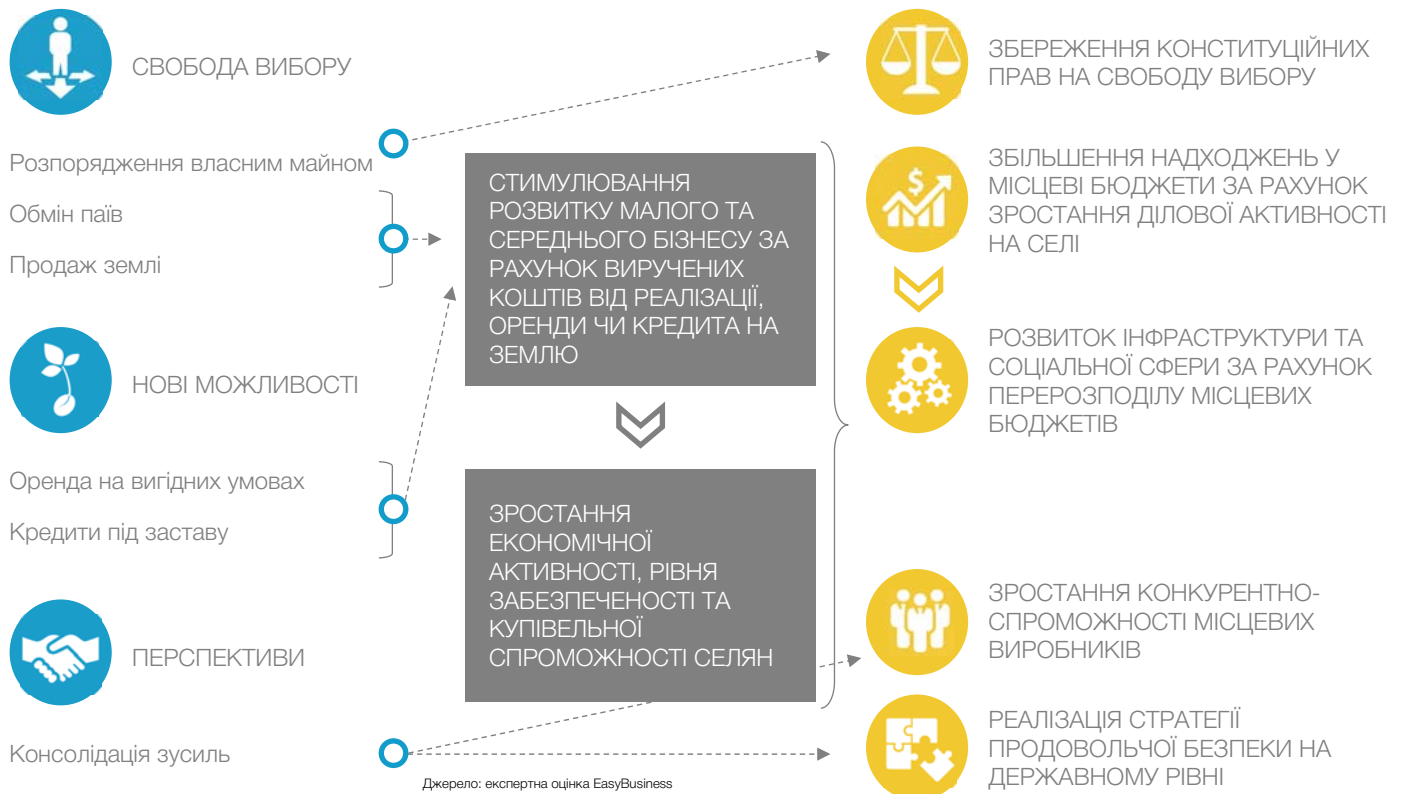
Проаналізувавши сучасні тенденції розвитку земельного ринку України, ми виділили три групи факторів, які позитивно впливатимуть на землевласників після відміни мораторію:

- Свобода вибору (розпорядження власним майном, обмін паїв, продаж землі) полягає в тому, що зникне прив'язка власника землі до його угіддя.
- Нові можливості. У власників землі з'являється можливість вести переговори щодо оренди та продажу, або залучати кредитні ресурси під заставу.
- Перспективи розвитку сектору в цілому (можливість консолідації ресурсів). Створення спільних підприємств або сильних агрохолдингів призведе до зниження собівартості продукту та зростання конкурентоспроможності виробника.

Результати від впровадження реформи для простого населення проявляються в основному в появі нових можливостей таких як:

- Продаж (Відміна мораторію в Україні дасть можливість землевласникам продавати землю, що призведе до акумулювання капіталу в розмірі більше від 10 до 25 млрд. доларів в економіці ці призведе до зростання економічної активності населення).
- Кредит під заставу (Можливість населення брати кредит під заставу землі, по-перше, дозволить селянам відкривати власну справу та стимулює розвиток малого та середнього бізнесу; по-друге, оживить банківську систему України за рахунок на зростання попиту на банківські послуги).
- Обмін (обмін паїв між землевласниками призведе до зростання мобільності населення, а також позитивно вплине на здатність формування більших земельних наділів, в яких зацікавлені потенційні інвестори (більше 100 гектарів).
- Оренда за ринковою ціною (відміна мораторію призведе до створення вільного ринку землі в Україні, наслідком чого стане зменшення залежності землевласників від орендарів та зміна умов оренди (зростання вартості та зменшення частки натуральної оплати).

Рис. 76. Наслідки створення вільного ринку землі для населення України





Технологічний ефект

Відміна мораторію в короткостроковій перспективі призведе до зростання обсягів інвестицій в технологічний розвиток підприємств та модернізацію існуючого обладнання, а в довгостроковій — до появи великої кількості висококваліфікованих кадрів в аграрному бізнесі серед українського населення.



Екологічний ефект

В результаті реформи можна очікувати появу усвідомлення землевласниками того, що земля перебуває у їх володінні, а також бажання збільшити термін корисної експлуатації та рівень родючості земельних ресурсів.



Синергетичний ефект

Окрім прямого ефекту, очікується також синергетичний ефект, відомий як “зона спільного економічного процвітання”.

Принцип реалізації синергетичного ефекту від створення вільного ринку землі

ЕФЕКТ

ПРИКЛАДИ/НАСЛІДКИ

Будівництво нових активів зі зберігання



Елеватори, овочесховища, холодильні сховища

Нова інфраструктура



Автомобільні та залізничні шляхи, рухомий склад, морські/річкові портові термінали

Розвиток допоміжних бізнесів



Виробництво с/г техніки, комбікормів, засобів захисту рослин

Розбудова системи регіональних ринків



Зменшення маржі перекупників, збільшення податкових надходжень

Розвиток банківської системи України



Збільшення операційної активності банків, збільшення якісних застав

Збільшення оборотного капіталу у фермерів

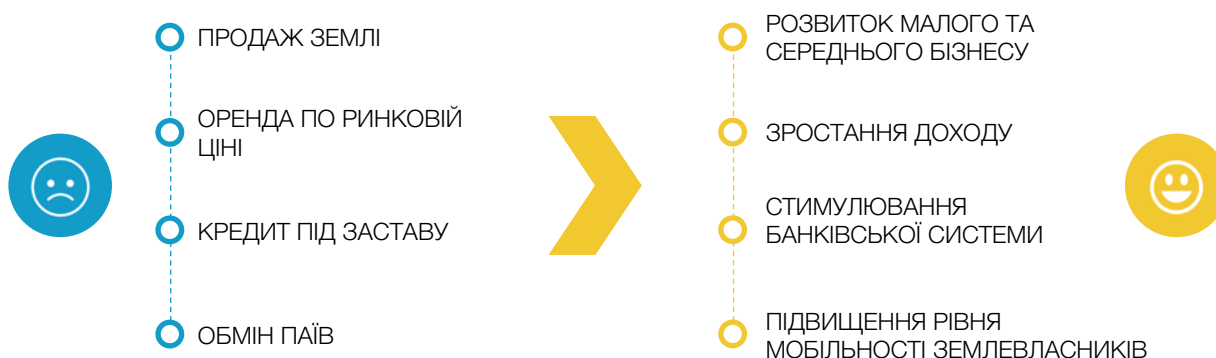


Підвищення “farmer livelihoods” - якості життя та засобів існування

Оцінка кількісних ефектів

Методологія оцінки кількісних економічних ефектів базується на bottom-up підході, аналізі міжнародного досвіду та сценаріях, запропонованих в попередньому розділі. Методологія включає чотири базові рівні: вхідні дані (основні ринкові індикатори) — джерела доходів населення (кошти, вилучені від продажу, оренди або доходу від операційної діяльності) — цільове використання коштів (споживання або заощадження) — економічний ефект (комплекс показників, які характеризують загальний макроекономічний, інвестиційний (прямі та внутрішні інвестиції в економіку) та бюджетний (податкові надходження) ефекти.

Рис. 77. Взаємозв'язок нових можливостей вільного ринку та економічних ефектів



В центрі моделі — проста людина та її економічні потреби. Проводиться моделювання потенційних доходів та витрат населення після відміни мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення, а також вплив такої зміни на загальний економічний ефект за рахунок зростання доходів та відповідно витрат на споживання або заощадження (депозити, інвестиції, розвиток МСБ).



Вхідні дані

Ціна

Показник, який визначатиме тенденції розвитку відкритого ринку землі. Відправною точкою в 2017 році можна вважати нормативну грошову оцінку землі, зважену на прогнозні значення індексу споживчих цін для 2016 року. Стартова ціна для 2017 року складає \$1,220.

Аналіз міжнародного досвіду показав, що рівень середньорічного зростання ціни землі сільськогосподарського призначення у світі складає 20% (в період з 2002 по 2012 роки). В моделі оцінки економічного ефекту враховано припущення щодо темпів середньорічного зростання ціни та граничного рівня ціни на землю, після якого темпи зростання ціни стануть зменшуватися та стабілізуються.

Рис. 27. Середньостатистичне зростання ціни землі, %



Джерело: Savills (International farmland focus 2014)

20%
середньорічне
значення
зростання ціни на
землю в світі

\$1,220 / газначення НГО в
Україні в 2016 році**73.5%**частка землі с/г
призначення у
приватній власності**30.5** млн. газагальна площа
землі с/г призна-
чення в приватній
власності**3-4.5%**співвідношення ціни
та вартості оренди в
залежності від типу
ринку

Для кожного з типів ринку було спрогнозовано цінову динаміку на основі таких припущень:

- **Відкритий ринок.** Даний тип ринку передбачає найшвидші темпи середньорічного зростання ціни на землю, які складатимуть 10-25%. Ціна зросте до \$5,000 в 2025 р.
- **Відкритий з обмеженнями.** Це сценарій є більш консервативним, ніж попередній і передбачає CAGR на рівні 10-15% до досягнення граничної ціни з подальшим скороченням до рівня 5%. Очікувана ціна у 2025 році — \$2,800.
- **Закритий для іноземців.** Передбачено середньорічне зростання ціни на рівні 5-10% з \$1,350 у 2017 році до \$2,350 у 2025 році.
- **Закритий ринок.** В умовах даного типу ринку можливим є існування тільки нормативної грошової оцінки, яка використовується як база для оподаткування та розрахунку вартості оренди. Динаміка НГО прямо залежить від індексу споживчих цін. За період до 2025 року НГО зросте з \$1,220 до \$1,860.

Площа

Згідно з даними Державної служби статистики, Україна володіє 41.5 млн. га земель с/г призначення (перше місце в Європі — 25%). В структурі володіння приватна власність (73.5%) переважає державну (26.5%). Відміна мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення стосується землі, яка знаходиться у приватній власності. Саме тому в моделі використовується значення площі, яке дорівнює 30.5 млн. га.

Нормативна грошова оцінка

Статистичний показник, інформація про який є у вільному доступі на офіційному сайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Нормативна грошова оцінка — базовий показник, який враховується при оцінці вартості оренди землі, а також рівня оподаткування (податок на володіння). В моделі використовують значення НГО, скореговане на прогнози МВФ щодо зростання індексу споживчих цін.

Станом на 2016 рік середнє значення нормативної грошової оцінки землі в Україні складає 29,500 грн., що в перерахунку складає \$1,220 (UAH/USD=24.1).

Вартість оренди

Згідно з даними дослідження первинної інформації, на даний момент, в Україні переважає натуральна форма оплати оренди (за даними Dragon Capital, 54.7%). Відміна мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення призведе до формування відкритого ринку та виведення економічних відносин землевласників та орендарів на новий рівень за рахунок встановлення стандартів оплати повної вартості оренди по ринковій ціні.

Для розрахунку вартості оренди використано наступні вхідні дані: динаміка ціни землі, співвідношення вартості оренди та ціни для груп країн, класифікованих за типом ринку, граничне значення ціни на землю та поточний відсоток оренди (3%), який використовується для розрахунку вартості оренди в умовах закритого ринку. В моделі використовуються чотири сценарії динаміки вартості оренди, які відповідають запропонованим типам ринку:

- **Відкритий ринок.** Співвідношення вартість оренди/ціна для даного типу ринку складає 3%, а граничне значення ціни — \$4,000. Вартість оренди зросте в період до 2025 року з \$37 до \$155.
- **Відкритий з обмеженнями.** Співвідношення вартість оренди/ціна для даного типу ринку складає 3.5%, а граничне значення ціни — \$2,400. Вартість оренди зросте в період до 2025 року з \$37 до \$100.
- **Закритий для іноземців.** Співвідношення вартість оренди/ціна для даного типу ринку складає 4.5%, а граничне значення ціни — \$2,400. Вартість оренди зросте в період до 2025 року з \$37 до \$70.
- **Закритий ринок.** Базою виступає нормативна грошова оцінка, а відносно значення складає 3%. Вартість оренди зросте в період до 2025 року з \$37 до \$56.



Джерела доходів

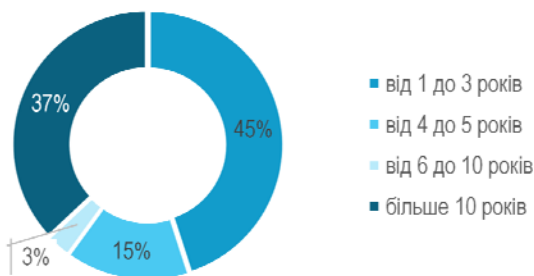
Приватизація землі дозволила простому населенню стати власниками земельних паїв. Право власності проявляється через три основні форми: володіння, розпорядження та користування. Земельний банк, який належить громадянам, схематично можна розділити на два блоки (користування та оренда) з позицій цільового використання землі. У випадку відміни мораторію, землевласники отримають право вільного розпорядження та володіння землею як товаром, який знаходитиметься у вільному обігу.

Оренда

В умовах мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення, оренда залишається єдиним джерелом пасивного доходу землевласників. Вартість оренди землі в Україні значно нижча, ніж в розвинених країнах Європи та Північної Америки.

- Станом на кінець 2014 року в Україні укладено 4.7 млн. орендних контрактів на загальну площу земель с/г призначення — 17.2 млн. га (64.08% від площі, яка використовується як база для розрахунку).
- Більшість контрактів (82%) розраховані на термін від 4 до 10 років (середньострокова оренда), максимально дозволений термін оренди — 50 років.
- Очікувані агреговані доходи населення від здачі землі в оренду за наступні 10 років складатимуть \$7-15 млрд. в залежності від типу ринку.

Рис. 78. Контракти на оренду землі



Джерело: Dragon Capital, розрахунки EasyBusiness

Використання

Відміна мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення призведе до появи нових можливостей у населення (продаж, оренда по ринковій ціні та можливість отримати кредит під заставу).

- Очікується, що частка землі, яка обробляється і не є предметом застави у банку буде зростати, так як можливість отримати кредит під заставу земельної ділянки у банку стимулюватиме створення новим суб'єктів МСБ в сфері сільського господарства.
- Пропонується запровадити субсидії для розвитку МСБ, створити державний фонд. Відповідальними за розподіл коштів будуть банки, які кредитуватимуть землевласників.

Рис. 80. Розподіл землі за цільовим призначенням

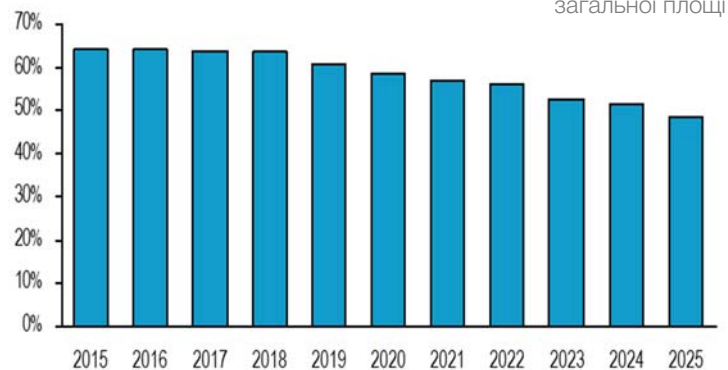


Джерело: розрахунки EasyBusiness

В умовах мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення, оренда залишається єдиним джерелом пасивного доходу землевласників.

\$7-15 млрд.
очікувані агреговані доходи від здачі землі в оренду

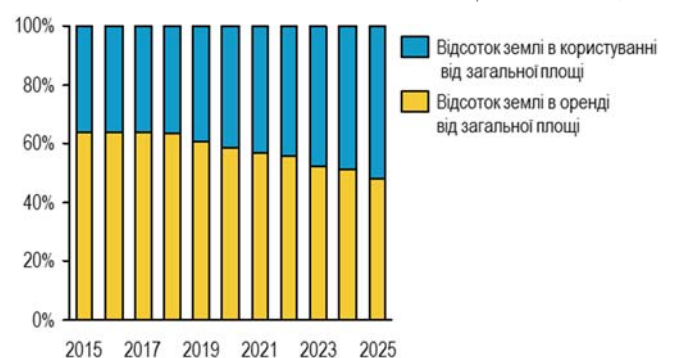
Рис. 79. Прогнозований відсоток землі в оренді від загальної площі



64%

частка с/г землі в оренді

Рис. 81. Прогнозована динаміка розподілу землі за цільовим призначенням, %



Джерело: розрахунки EasyBusiness

\$8-25 млрд.

очікувані доходи населення від первинного продажу землі в період до 2025 р.

В результаті лібералізації ринку земля стане ліквідним активом, що дозволить землевласникам залучити нові кошти для фінансування власних потреб за рахунок продажу землі.

83%

питома вага споживчих грошових витрат в структурі витрат домогосподарств

Продаж

В результаті лібералізації ринку земля стане ліквідним активом, що дозволить землевласникам залучити нові кошти для фінансування власних потреб за рахунок продажу землі. Зацікавленими сторонами, які сформуєть попит на ринку стануть агрохолдинги, потенційні суб'єкти МСБ, іноземні інвестори.

Для того, щоб якісно спрогнозувати очікувані доходи від продажу землі в період після відміни мораторію до 2025 року, пропонується розглянути чотири сценарії розвитку ринку, які відповідають наступним типам ринку;

- **Відкритий ринок.** Даний тип ринку передбачає найбільш динамічний розвиток, зважаючи на кореляцію між показниками частки проданої землі та ціни. Очікуване значення вартості землі обігу складає \$20-25 млрд.
- **Відкритий з обмеженнями.** Частка землі в обігу буде меншою в порівнянні з попереднім сценарієм (15-17%), так як передбачені обмеження стримуватимуть як іноземного, так і внутрішнього інвестора. А тому вартість землі в обігу складатиме — \$10-12 млрд.
- **Закритий для іноземців.** Цей сценарій є більш консервативним, так як попит складатимуть тільки резиденти, а тому частка проданої землі буде значно нижчою в порівнянні з попередніми сценаріями (до 15%), що і вартісному виразі складатиме \$8-10 млрд.
- **Закритий ринок.** В умовах даного типу ринку дія мораторію на продаж с/г землі продовжується.

Фактори впливу на попит на землю: динаміка цін, еластичність пропозиції, рентабельність аграрного бізнесу, інвестиційний клімат в Україні, прозорість ринку, відкритий доступ до інформації, державне регулювання.

Очікувані агреговані доходи населення від первинного продажу за наступні в період до 2025 року складатимуть \$8-25 млрд., в залежності від типу ринку.



Цільове використання коштів

Скасування мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення призведе до перерозподілу грошової маси на користь землевласників. Кошти, отримані від продажу, оренди або кредиту під заставу можуть бути використані на споживання або заощадження (інвестиції, депозити, розвиток МСБ).

Гранична схильність до споживання для сільських домогосподарств складає 83%, станом на 2016 рік. При цьому частка інвестицій в сукупному обсязі споживчих негрошових витрат складає 25%. Середнє значення витрат домогосподарств складає 3,500 грн. на місяць.

Сукупні доходи отримані від продажу та оренди землі в період до 2025 року коливаються в межах від \$8 млрд. до \$40 млрд. Значення доходу від одноразового продажу землі є неспівставним зі значенням сукупних щомісячних витрат домогосподарств, тому в основі моделі лежить припущення про зменшення граничної схильності до споживання та зростання частки інвестицій в структурі неспоживчих витрат, так як одноразове отримання коштів за рахунок операцій із землею в середньому співставне з доходом домогосподарств за два з половиною роки.

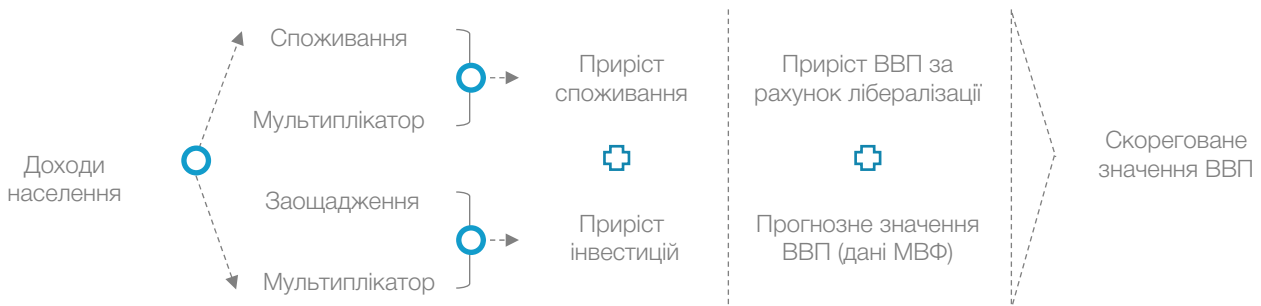
На основі статистичних даних про структуру витрат домогосподарств було виведено коефіцієнт еластичності споживання в залежності від величини доходу. Для кожного з чотирьох запропонованих сценаріїв спрогнозовано значення схильностей до споживання та інвестицій в залежності від динаміки доходів від продажу та оренди в розрахунку на домогосподарство. Темпи спадання часток споживання



Макроекономічний ефект

Наш підхід до оцінки макроекономічного ефекту базується на базових положеннях кейнсіанської теорії, відповідно до якої приріст ВВП може бути оцінений як сума приростів споживання та заощадження, отриманих мультиплікативним методом.

Рис. 82. Механізм взаємодії вхідних та вихідних даних економічної моделі



Джерело: експертна оцінка EasyBusiness

За оцінками МВФ, в період з 2015 по 2020 роки ВВП України зросте з \$90.1 млрд. до \$137.9 млрд., відповідно середньорічне зростання ВВП складатиме 8.9%.

Проведено оцінку значення макроекономічного ефекту в залежності від характеру розподілу продажу землі, поєднання різних ставок оренди, динаміки нормативної грошової оцінки, динаміки цін на землю та очікуваного значення граничної схильності до споживання та заощадження. Результати аналізу представлені у нижче наведених таблицях.

Приріст ВВП оцінюється в розмірі від 50 до 85 млрд, в залежності від динаміки показників розподілу площі, вартості оренди та ціни землі.

- **Відкритий ринок.** Приріст ВВП, або макроекономічний ефект, для даного типу ринку складатиме 5-7% щорічно, що у вартісному виразі дорівнює \$80-85 млрд. в період до 2025 року. Основна частина сукупного приросту припадає на приріст споживання (\$70-75 млрд.), що зумовлено високою часткою споживчих витрат та мультиплікатором.
- **Відкритий з обмеженнями.** Приріст ВВП для даного типу ринку складатиме 4-5% щорічно, що у вартісному виразі дорівнює \$65-70 млрд. в період до 2025 року. Значення мультиплікатора споживання збільшилося в порівнянні з попереднім сценарієм у зв'язку із збільшенням частки споживчих витрат у загальній структурі.
- **Закритий для іноземців.** Приріст ВВП складатиме 3-4% щорічно, що у вартісному виразі дорівнює \$50-60 млрд. в період до 2025 року. Зростання питомої ваги інвестицій в структурі витрат є не таким суттєвим як в попередніх сценаріях.
- **Закритий ринок.** Для даного типу ринку проводиться моделювання ринку оренди землі, внаслідок якого генерує в середньому \$2-3 млрд., в основному, за рахунок приросту споживання, питома вага якого набагато вища, ніж в попередніх сценаріях.



Інвестиційний

Оцінка інвестиційного ефекту базується на припущенні, відповідно до якого останній дорівнює сумі інвестицій в земельний банк (вартісна оцінка землі, яка буде продана), інфраструктурний розвиток та розвиток суміжних бізнесів. Співвідношення даних типів інвестиційних витрат залежить в основному від типу бізнес-моделі компанії, яка планує купити землю.

В даному дослідженні пропонується аналіз прямих іноземних та внутрішніх інвестицій в залежності від типу ринку, співвідношення яких базується на даних отриманих у ході аналізу міжнародного досвіду реформ. Результати показали, що сукупний інвестиційний ефект коливається в межах від 0 (для закритого ринку) до \$32 млрд. доларів (для відкритого ринку).

\$50-85

млрд.

очікуване значення
приросту ВВП
впродовж наступних
10 років

\$8-25 млрд.

очікувані доходи
населення від
первинного продажу
землі за наступні в
період до 2025 р.



Податковий

Аналіз міжнародного досвіду показав, що податкове навантаження може виступати гнучким методом регулювання ринку землі. Типи податків та ставки відрізняються в країнах світу. Тому для даного ефекту пропонується інтегровані значення для кожного типу ринку.

- Відкритий ринок.** Загальний податковий ефект складатиме \$6-8 млрд., включаючи:
 - Податок на перепродаж – 50% від ціни угоди з подальшим зменшенням до 10% протягом 5 років. (стягується з продавця для запобігання спекуляцій на ринку; схожий податок встановлювався у Кореї у 1970-х роках, Сінгапурі та Бразилії).
 - Земельний податок – 1% від кадастрової вартості землі (в країнах з відкритим ринком (Бельгія, Іспанія, Португалія, Австралія, США) ставка земельного податку становить в середньому 0.3-2% від оціночної вартості землі).
 - Реєстраційний збір – 5% від вартості угоди (у країнах з відкритим типом ринку встановлюється найвища ставка реєстраційного збору, вона коливається у межах від 0% до 12.5%, але у більшості розвинених країн, які давно відкрили ринки та лібералізували ринки, встановлюється вища ставка (8-12.5%).
 - Місцевий податок - 0.25% від кадастрової вартості землі (в країнах з відкритим типом ринку регулювання ринку землі передається на місцевий рівень, часто реєстраційний збір та земельний податок сплачується до місцевого бюджету).
- Відкритий з обмеженнями.** Загальний податковий ефект складатиме \$0.2-0.5 млрд.:
 - Податок на перепродаж – 30% з подальшим зменшенням до 10% протягом 5 років з метою запобігання спекуляціям на ринку.
 - Земельний податок – земля с/г призначення звільняється від стягнення земельного податку в більшості країн даного типу ринків (Польща, Болгарія, Туреччина).
 - Реєстраційний збір – 3% від вартості угоди (у країнах з даним типом ринку (Данія, Польща, Фінляндія, Франція, Угорщина, Південна Корея, Японія) загалом встановлюється вища ставка реєстраційного збору, ніж в країнах з закритим для іноземців ринком, в середньому ставка реєстраційного збору коливається у межах 2-5%).
- Закритий для іноземців.** Загальний податковий ефект складатиме \$2-2.5 млрд:
 - Податок на перепродаж – 30% з подальшим зменшенням до 10% протягом 5 років з метою запобігання спекуляціям на ринку.
 - Земельний податок – 0.5% від кадастрової вартості (в країнах з закритим ринком (Росія, Молдова, Казахстан, Сербія) встановлюється невисока ставка земельного податку, в середньому становить 0.2-1.5% вартості 1 га землі).
 - Реєстраційний збір – 1.5% від вартості угоди (у країнах з даним типом ринку (Албанія, Македонія, Марокко, Молдова) реєстраційний збір встановлюється у межах 0,5-3,4%).
- Закритий ринок.** Загальний податковий ефект складатиме \$4-4.5 млрд:
 - Земельний податок – 1% від нормативної грошової оцінки (відповідно до п. 274.1 ПКУ, ставка податку для сільськогосподарських угідь може встановлюватися на рівні не більше 1% від нормативної грошової оцінки).



Загальний

\$60-125

млрд.

загальний економічний
ефект від впровадження
ринку

| | Макроекономічний | Інвестиційний | Податковий | Загальний |
|-------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Відкритий ринок | \$80-85 млрд. | \$30-32 млрд. | \$6-8 млрд. | \$116-125 млрд. |
| Відкритий з обмеженнями | \$65-70 млрд. | \$12.5-15 млрд. | \$0.2-0.5 млрд. | \$77-85 млрд. |
| Закритий для іноземців | \$50-60 млрд. | \$8.5-10 млрд. | \$2-2.5 млрд. | \$60-72 млрд. |
| Закритий ринок | \$20-25 млрд. | 0 | \$4-4.5 млрд. | \$24-29.5 млрд. |



КЛЮЧОВІ ТЕЗИ

Створення вільного ринку землі є доволі резонансною темою в українському суспільстві. Незважаючи на велику кількість прихильників даної реформи, також досить поширеними є острахи серед суспільства, пов'язані із відміною мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. В основному останні базуються на загальних упередженнях та недостатній обізнаності громадян у зазначеній сфері.

ТЕЗА 1. “Землі скуплять за низькою початковою ціною”. Але селяни ніхто не змушує продавати свої паї. За умови існування вільного ринку вони зможуть здавати їх в оренду, можуть піти в банк і отримати під них фінансування. Можуть, зрештою, об'єднатися з іншими фермерами і обробляти землю мікрокластерами. У них буде право кожного вирішувати, що вони хочуть робити зі своїм майном.

ТЕЗА 2. “Землю скуплять іноземці”. Жодна фінансова група – ні локальна, ні міжнародна – не має достатньої ліквідності, щоб зробити покупку землі в таких масштабах. Для обробки великої площі потрібні мільярди доларів оборотного капіталу, неймовірна кількість агротехніки, добрив та пестицидів, висококваліфікованих кадрів, та об'єктів інфраструктури - елеватори, дороги, лабораторії. Це все передбачає інвестиції, які так необхідні сьогодні Україні.

ТЕЗА 3. В Україні не працює земельний кадастр. На сьогоднішній день кадастр відображає приблизно 90% паїв, що є досить непоганим показником. За активного функціонування ринку с/г земель землевласники будуть більше зацікавлені в формуванні кадастру, а тому цей процес буде завершено.

Першочерговими кроками, які дозволять підготувати ринок землі до запуску наступні:

- створення ефективної законодавчої бази (закони, нормативно-правові акти);
- проведення повної інвентаризації земель, заповнення по максимуму державного земельного кадастру;
- розвиток суміжних галузей (транспортна інфраструктура, соціальна, культурно-освітня сфера);
- створення сприятливих умов для розвитку малого та середнього бізнесу в сільському господарстві, програм допомоги для фермерів;
- створення консультаційних центрів для власників земельних паїв з метою надання їм повної інформації щодо варіантів проведення можливих операцій із землею.

Стереотипи населення

В українському суспільстві досить поширеними є страхи, пов'язані із відміною мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, які в основному базуються на загальних упередженнях та недостатній обізнаності громадян у зазначеній сфері.

Більшість українських агрохолдингів також виступає проти відміни мораторію на продаж сільськогосподарських земель, оперуючи деякими з вищезазначених стереотипів населення, зважаючи на низьку обізнаність людей щодо даного питання та абсолютно безпідставні нав'язані страхи. Агрохолдинги ж, які поширюють ці міфи-настрашки у суспільстві, роблять це усвідомлено з метою залякування людей, щоб викликати у суспільстві почуття занепокоєння та негативного ставлення до відміни мораторію. Таким чином, великі агрохолдинги відстоюють свої інтереси, адже для них більш вигідною є оренда землі за копійки без зобов'язань довгострокових інвестицій.

Наведемо декілька популярних аргументів проти відміни заборони на продаж сільськогосподарських земель та пояснення, чому вони є необґрунтованими.



Теза 1. Землі скуплять за низькою ціною

Внаслідок відміни мораторію у землевласників буде право вирішувати, що робити з своїм власним майном. Все залежить від бажання продавати, чи не продавати свою землю за ринковою ціною.

- По-перше, світовий досвід показує, що створення вільного ринку землі в більшості країн призвело до зростання цін на землю. Приміром, для країн Центрально-Східної Європи показник середньорічного зростання цін на сільськогосподарську землю протягом перших років після скасування мораторію склав близько 20%, а в Румунії – 37.5%.
- По-друге, селяни ніхто не змушує продавати свої паї за низькою ціною. Ринкова ціна передбачає встановлення рівноваги попиту та пропозиції на ринку.
- По-третє, внаслідок створення та функціонування вільного ринку землі селяни отримують нові можливості: продаж, обмін, кредит під заставу. Це призведе до зменшення тиску орендарів (агрохолдингів) на землевласників, так як у останніх з'являться нові альтернативи.



Теза 2. Землі скуплять іноземці

Жодна фінансова група – ні локальна, ні міжнародна – не має достатньої ліквідності, щоб зробити покупку землі в таких масштабах, які можуть скласти потенційну загрозу національному суверенітету та успішному розвитку с/г сектору.

- По-перше, земельний банк 100 найбільших агровиробників України в сукупності складає 6,5 млн. га землі, що дорівнює 20% орної землі України. Припустимо, навіть, що початкову ціну продажу буде встановлено на рівні нормативної грошової оцінки землі - в результаті отримуюмо вартість такої площі на рівні 6-7 млрд. доларів. Такого обсягу вільної ліквідності ані в українських, ані в закордонних компаній нема. А це всього лише 20% земельного фонду країни.
- По-друге, для обробки великої площі потрібні мільярди доларів оборотного капіталу, велика кількість агротехніки, добрив та пестицидів, висококваліфікованих кадрів, та об'єктів інфраструктури (елеватори, дороги, лабораторії).
- По-третє, селяни ніхто не буде змушувати продавати свої паї. Як показує досвід інших країн, які відкрили та запустили ринок землі в обіг, лише 20% землі після відміни мораторію пішло на продаж. Інші власники продовжили займатися фермерською діяльністю, брали кредити в банку під заставу землі та вкладали ці кошти у розвиток цієї ж землі та свого господарства.

В країнах Центрально-Східної Європи показник середньорічного зростання цін на сільськогосподарську землю протягом перших років після скасування мораторію склав ~20%

Для скупки та обробки всієї землі потрібні десятки мільярдів доларів, наявність яких на ринку практично неможлива, оскільки для цього відсутній достатній рівень ліквідності, як в українських, так і в закордонних компаніях



Теза 3. Спустошення найродючіших земель в країні внаслідок викупу іноземцями

Насправді, виснаження ґрунтів є наслідком екстенсивного ставлення з боку орендарів, які за умов короткострокової оренди не зацікавлені в інвестуванні в землю, на відміну від тих фермерів, які є повноцінними власниками і розпорядниками землі. Тому ґрунти з часом стають менш родючими, а продуктивність зменшується.

Існування мораторію на продаж землі призводить до відсутності інвестицій в зрошення земель, оскільки компанії, які потенційно зацікавлені в розвитку власного бізнесу на власній землі не можуть зайти на ринок, купивши землю.



Теза 4. Землевласники не зможуть ефективно розпоряджатися землею

В результаті відміни мораторію, селяни отримують можливість розпоряджатися майном на власний розсуд, що значно покращить рівень життя на селі. Частина власників зможе продати свій пай (в середньому це 4 га землі, ринкова вартість яких навіть за консервативними прогнозами складатиме орієнтовно 100,000 гривень)

- По-перше, позбавлення їх права на володіння землею є прямим порушенням конституційних прав людини. Сам факт того, що в країні існує мораторій на продаж саме сільськогосподарських земель, є дискримінацією 7 млн. жителів України, які отримали цю землю внаслідок приватизації. Чому громадяни маю змогу вільно продавати та купувати землю комерційного призначення, а не можуть сільськогосподарського призначення?
- По-друге, сама думка про те, що землевласники, які працюють на своїй землі, будуть менш ефективно та раціонально використовувати свою власність, є безпідставними та нічим не обґрунтованими.



Теза 5. Селяни обідніють, бо землю скуплять за копійки

Згідно з інформацією, представленою на сайті Державної служби статистики України, сукупні ресурси в середньому за місяць у розрахунку на одне домогосподарство складають 4563 грн.

- Вартість оренди землі в Україні, навіть з цим показником, не є співставною. Так, зараз селяни здають землю в оренду практично за дарма, середня вартість оренди 1 га землі в Україні становить 900 грн., в той час як у сусідніх країнах ціна землі значно гіршої якості в кілька разів дорожча. Саме низькі орендні ставки, які є результатом відсутності вільного обігу сільськогосподарської землі, фактично є причиною недоотримання доходів фермерів.
- В результаті відміни мораторію, селяни отримують можливість розпоряджатися майном на власний розсуд, що значно покращить рівень життя на селі. Частина власників зможе продати свій пай (в середньому це 4 га землі, ринкова вартість яких навіть за консервативними прогнозами складатиме орієнтовно 100,000 гривень) і залучити необхідну суму коштів для того, щоб інвестувати в розвиток малого бізнесу, відправити дитину на навчання, покращити власне фінансове становище.



Теза 6. Прості селяни будуть неконкурентоспроможними в порівнянні з агрохолдингами

Насправді, саме мораторій стримує доступ землевласників до фінансових ресурсів. Відсутність можливості взяти кредит під заставу землі значно ускладнює розвиток МСБ на селі та фінансування операційної діяльності фермерських господарств. Але, якби селяни могли взяти кредит під заставу землі, ця проблема була б вирішена.



Теза 7. Відміна мораторію порушує права нащадків на успадкування права власності на землю

Саме мораторій порушує права нащадків та власників на землю.

- Якщо зараз нащадок успадковує право власності на землю, він фактично нічого не може зробити з цією землею, крім того, що здавати її в оренду практично за безцінь. При цьому, він має сплачувати податки. А якщо спадкоємець не проживає у сільській місцевості і не має бажання займатися фермерською справою, його фактично позбавляють спадку. У разі вільного функціонування ринку, спадкоємець міг би продати землю і вкласти ці кошти для розвитку свого бізнесу або купівлі майна у міській місцевості.
- В іншому випадку, якщо фермер не має нащадків, його фактично позбавлено можливості отримання доходу від власності на землю. Він може лише здавати землю в оренду за мізерною ціною. Якби ринок повноцінно функціонував, такі фермери могли б продати землю і забезпечити собі гідне життя у старості, або розпорядитися отриманими коштами на власний розсуд. Зважаючи на високий рівень смертності в Україні, державна політика щодо заборони продажу землі вже стала причиною злиденної старості та смерті для багатьох українців.



Теза 8. Відміна мораторію позбавить фермерів стабільного доходу

По-перше, дохід у 900 грн. з 1 га землі на рік, який сьогодні в середньому отримують селяни, є мізерним та абсолютно не відповідає реальній вартості української землі.

- Відміна мораторію дозволяє усунути спотворене ціноутворення на ринку оренди землі та забезпечить встановлення ринкових цін (наприклад, в країнах Західної Європи вартість оренди коливається в проміжку від 150 до 700 доларів).
- Фермери зможуть здавати землю в оренду не за безцінь, як вони вимушені робити зараз, а за нормальну ціну. І тоді здача землі в оренду дійсно може бути джерелом отримання доходів для селян.



Теза 9. Спочатку треба навести порядок в країні, а не роздавати землю, коли в країні політична нестабільність економічна криза

Насправді, саме відміна мораторію на продаж сільськогосподарських земель спричинить інвестиційні надходження в український ринок, що в свою чергу стане драйвером зростання всієї економіки. За підрахунками EasyBusiness економічний ефект від відміни мораторію становитиме мінімум 30 млрд. доларів в наступні 10 років.

- Аналіз міжнародного досвіду показує, що реформа ринку землі часто проводилася саме в період економічних криз. І саме лібералізація ринків сприяла відновленню економіки за рахунок інвестицій та зростання сільськогосподарського сектору, що, в свою чергу, через наявність міжгалузевих зв'язків з іншими секторами економіки прямо та опосередковано стало джерелом додатного внеску галузі у ВВП.
- Створення та лібералізація ринку землі є одним з методів досягнення економічного зростання. Наприклад, в Албанії політична криза та перевибори в країні мали порівняно невеликий вплив на результати реформи сільського господарства. Так, обсяг с/г виробництва збільшився майже на 2% при падінні ВВП на 7%.

Відміна мораторію дозволяє усунути спотворене ціноутворення на ринку оренди землі та забезпечить встановлення ринкових цін (наприклад, в країнах Західної Європи вартість оренди коливається в проміжку від 150 до 700 доларів)

Аналіз міжнародного досвіду показує, що реформа ринку землі часто проводилася саме в період економічних криз. І саме лібералізація ринків сприяла відновленню економіки



Теза 10. Ринок землі піде в тінь

Відміна мораторію може ліквідувати корупційний й неефективний механізм управління державними землями.

- Ціни на оренду державних земель є штучно заниженими. Для того, щоб отримати необхідну площу цієї землі в оренду від держави, агрохолдинги дають хабарі державним службовцям. Такий спосіб для них є значно простішим та дешевшим, і до того ж не вимагає вкладання коштів у розвиток ґрунтів.
- Натомість, якби державну землю продали через аукціон, вилучені кошти пішли б у бюджет. Також при теперішніх умовах дуже поширеною є практика укладання угод про спільну обробку землі. Це означає втрату потенційних надходжень до бюджету.



Механізми уникнення прогнозованих ризиків

1. Створення ефективної законодавчої бази (закони, НПА), яка регулюватиме:

- порядок здійснення правовідносин в частині придбання землі, її продажу, перепродажу, орендних відносин;
- регулювання на першому (перехідному) етапі цін на купівлю-продаж земель, на оренду;
- визначення максимально допустимого розміру земельної ділянки (ділянок), що може придбати фізична особа/юридична особа;
- розробка правил визначення переважного права на купівлю земельної ділянки приватної власності с/г призначення;
- визначення нормативно-грошової оцінки землі та подальшого її регулювання в залежності від ринкових відносин (попиту та пропозиції);
- введення та регулювання податків та зборів на операції з землею.

2. Проведення повної інвентаризації земель, заповнення по максимуму державного земельного кадастру.

3. Затвердження правил щодо правовідносин в частині здійснення операції з землею іноземними суб'єктами (встановлення тимчасового мораторію на проведення операцій із землею на початковому етапі після відкриття мораторію, після унормування всіх процесів, визначення порядку ведення відносин стосовно здійснення операцій з землею, врегулювання питань щодо того хто може бути суб'єктом правовідносин, максимально можлива площа на придбання/оренду, визначення податків від операцій з землею).

4. Контроль за якістю та підтримкою родючості земель, визначення штрафів у разі порушення умов раціонального використання земельних ресурсів.

5. Розвиток суміжних галузей (транспортна інфраструктура, соціальна, освітня сфера).

6. Створення сприятливих умов для розвитку малого та середнього бізнесу в сільському господарстві, програм допомоги для фермерів (створення полегшених умов для ведення сільського господарства молодими та новим і фермерами).

7. Створення консультаційних центрів для власників земельних паїв з метою надання їм повної інформації щодо варіантів проведення можливих операцій із землею.

Відміна мораторію може ліквідувати корупційний й неефективний механізм управління державними землями

ДОДАТКИ





Додаток 1

Інструменти регулювання ринку

В світі існують різні моделі регулювання ринків купівлі-продажу землі с/г призначення. В різних країнах встановлюються різноманітні обмеження щодо права власності на землю.

Зазначимо, що в основному обмеження на ринку встановлюються в певний перехідний період або період проведення реформи та процесу проведення приватизації с/г землі. І досвід інших країн свідчить про те, що встановлені обмеження не часто досягали бажаного результату. В більшості проаналізованих нами країн обмеження на ринку с/г землі здавалися виправданими, але на практиці через недосконалість законодавчої системи та складність здійснення процедури регуляції ці обмеження лише погіршували ситуацію на ринку та призводили до неочікуваних наслідків. В результаті політики держави щодо контролю та регуляції ринку землі с/г призначення збільшувалися транзакційні витрати на придбання землі внаслідок чого збільшувалася тіньова частина ринку. Міжнародна практика свідчить про те, що універсальні обмеження на ринку с/г землі навряд чи будуть ефективними, натомість вони призведуть до збільшення бюрократії, яка в свою чергу матиме власний інтерес в збереженні даних обмежень.

Міжнародний досвід свідчить, що певні обмеження або мораторії на продаж землі можуть бути доцільними, але лише на короткостроковий період часу в умовах швидкої перебудови та створення ринку.



Механізм регулювання ринку

Інститут приватної власності на землю функціонує майже у всіх країнах світу, але структура розподілу державної та приватної власності на землю с/г призначення значно відрізняється по країнам. У деяких країнах світу взагалі відсутня приватна власність на землю с/г призначення, тобто вся с/г земля належить державі (Таджикистан, Північна Корея).

В певний час в деяких країнах існувала заборона передачі прав власності на с/г землю, тобто мораторій на продаж землі. Найчастіше мораторій встановлювався з метою запобігання спекуляції на ринку після проведення реформи та розподілу землі серед населення. Деякі пострадянські країни впроваджували заборону купівлі-продажу землі на конкретний період, але такі заходи не були ефективними. І багато країн відміняли мораторій достроково. Країни, в яких застосовується обмеження: Молдова, Киргизстан (застосовувалося у минулому та був відмінений).



Обмеження щодо іноземного капіталу

Обмеження щодо іноземного капіталу впроваджується з метою захисту та підтримки місцевих фермерів. Самі типи обмеження можуть бути різними: повна заборона права власності для іноземців, обмеження максимальної площі у власності, заборона вести деякі типи господарства, обмеження максимального або мінімального терміну оренди землі, або необхідність отримання дозволу держави на придбання землі, тощо.

Обмеження щодо іноземного капіталу застосовувалося у більшості країн в період формування та перебудови ринку. Але в процесі розвитку відносин прав власності країни відкривали ринки, що призводило до збільшення ціни та кількості угод купівлі-продажу.

Також завдяки надходженню іноземних інвестицій зростала продуктивність та технологічність с/г виробництва.

Найчастіше мораторій встановлювався з метою запобігання спекуляції на ринку після проведення реформи та розподілу землі серед населення.

Деякі пострадянські країни впроваджували заборону купівлі-продажу землі на конкретний період, але такі заходи так і не досягли бажаного ефекту.

Обмеження максимального розміру землі у власності встановлюється з метою забезпечення конкуренції та запобігання монополізації ринку

Скасування даного типу обмежень та відкриття ринку є важливим етапом інтеграції с/г виробництва країни до ЄС. Так, нові країни-члени ЄС після вступу до ЄС мали перехідний період та обмежували право власності на с/г землю для іноземців на певний термін (в середньому 7 років). Сьогодні майже всі ці країни відкрили ринки для фізичних та юридичних осіб з ЄС.

Країни, в яких застосовується обмеження

У Фінляндії існують обмеження на покупку землі в Аландському регіоні. У Швейцарії та Ірландії фізичні та юридичні особи з ЄС можуть вільно купувати землю, резидентам інших країн потрібно отримати дозвіл держави. В Латвії дозволяється купівля землі юридичним компаніям, в яких більша частина акцій належить громадянам Латвії. В Туреччині іноземцям надається право власності на землю с/г призначення лише для фізичних осіб з обмеженням розміру ділянки у 30 га.



Кількісні норми регулювання

Обмеження щодо площі землі у власності може встановлюватися як на мінімальний, так і на максимальний розмір ділянки.

Обмеження максимального розміру землі у власності встановлюється з метою забезпечення конкуренції та запобігання монополізації ринку. Встановлення максимальної площі землі захищає інтереси малих фермерських господарств.

Такі обмеження часто встановлювалися в нових країнах-членах ЄС, країнах кандидатах до ЄС та пострадянських країнах в період проведення реформ та перерозподілу прав власності на землю. Але більшість країн після завершення процесу приватизації землі скасували дану норму регуляції ринку, або збільшили максимально можливий розмір площі у власності. Адже обмеження максимальної площі призводить до значної фрагментації земель, стримує зростання продуктивності в секторі та негативно впливає на привабливість ринку для інвесторів. Натомість, сьогодні в країнах з високотехнологічним та розвиненим сільським господарством навпаки спостерігається тенденція до збільшення розміру фермерських господарств. А політика консолідації землі часто підтримується державою.

Обмеження мінімального розміру площі спрямоване забезпечення продуктивного ведення господарства на усунення фрагментації

Країни, в яких застосовується обмеження

У Литві встановлена максимально дозволена площа у власності - 500 га (більше лише методом успадкування) для фізичних осіб та 2000 га для юридичних осіб. У таких країнах, як Польща, Румунія, Угорщина встановлюється однакове обмеження максимальної площі для фізичних та юридичних осіб – 500 га, 100 га та 300 га відповідно.

Обмеження мінімального розміру площі спрямоване забезпечення продуктивного ведення господарства на усунення фрагментації. Адже на занадто малій площі неможливо вести ефективне виробництво. Сьогодні багато країн світу стикаються з проблемою фрагментації земель, яка часто є наслідком попередньо встановлених обмежень щодо максимальної площі землі у власності.

Країни, в яких застосовується обмеження

У Греції забороняються продаж земельної ділянки с/г призначення розміром менше 0,4 га, в Сербії – 0,5 га, Росії – 2 га, Японії – 1 га. В таких країнах, як Франція та Німеччина, не встановлено абсолютних обмежень щодо площі землі у власності, але всі угоди з передачі прав власності розглядаються регіональними органами влади, які можуть встановити обмеження для конкретної угоди.



Обмеження ціни

На ринках можуть встановлюватися різні цінові обмеження – нормативні, максимальні або мінімальні ціни, також ціни можуть прив'язуватися до середнього значення на ринку за певний період часу. В основному регулювання цін впроваджується з метою запобігання спекуляцій на ринку. Але як показує практика інших країн, цінові обмеження спотворюють ринковий механізм та стримують процес розвитку ринку. В країнах, де встановлюються ринкове регулювання, ціна землі є заниженою, і як правило на порядок нижче, ніж в сусідніх країнах з подібною якістю ґрунту.

Країни, в яких застосовується обмеження

В Австрії, Бельгії, Франції ціни контролюються регіональними органами влади. В Швейцарії ціна не повинна перевищувати більше, ніж 5-15% середньої вартості подібних ділянок за останні 5 років. В Киргизстані та Молдові встановлюються нормативні ціни.



Операційні витрати (податки)

Податкова політика є неадміністративним методом регулювання ринку с/г землі. Кількість податків та розмір податкової ставки формують додаткові операційні витрати на придбання та володіння землею. В країнах з невисоким рівнем податків, як правило, ринок с/г землі є більш активним та динамічним. В більшості країн крім податку на землю встановлюється додатковий збір на реєстрацію прав власності, що також приносить додаткові кошти у державний або місцевий бюджет. Задля стимуляції і активізації функціонування ринку держава може зменшити транзакційні витрати на придбання землі, зменшивши податки. В різних країнах встановлюються різні податкові ставки або пільги для власників землі та орендарів. Таким чином, регулюючи рівень податкового навантаження можна стимулювати або стримувати ринок.

Зауважимо, що саме політика оподаткування є більш ефективним методом боротьби зі спекуляцією на ринку землі, ніж прямі обмеження, такі як заборона купівлі-продажу. Так, наприклад, встановлюючи високі податкові ставки на продаж землі, яка була у власності продавця протягом короткого часу, можна значно скоротити угоди купівлі-продажу з спекулятивною метою. Також, встановлюючи пільговий режим оподаткування для виробників с/г продукції, можна стимулювати населення до зайняття фермерською справою.

Країни, в яких застосовується обмеження

Високі податкові ставки на придбання землі присутні в Бельгії (10-12%) та Італії (18%). В Австрії, Латвії та Швеції податок невисокий – до 3.5% від ціни угоди. В Австрії, Італії, Фінляндії та Польщі податок на землі с/г призначення не стягується взагалі. В Ірландії молоді фермери не сплачують податки.



Якісні норми регулювання (інші обмеження)

В багатьох країнах встановлюється переважне право на придбання землі для орендарів, власників сусідніх ділянок, членів родини фермера, який продає землю. В залежності від типу переважного права, такі обмеження можуть стимулювати проведення консолідації землі, підтримувати сімейний тип ведення господарства, та бути направлені на боротьбу з фрагментацією ринку.

В деяких країнах з метою підтримки та захисту малих фермерських господарств та встановлюються вимоги щодо освіти та кваліфікації власника землі. Так, покупець повинен мати спеціалізовану освіту, жити та працювати на землі, яку купує.

Країни, в яких застосовується обмеження

В Польщі, Литві, Румунії покупець повинен мати відповідну освіту, досвід роботи у с/г секторі. В Данії, Швеції, Швейцарії власник землі повинен жити на своїй землі та самостійно управляти господарством.

Кількість податків та розмір податкової ставки формують додаткові операційні витрати на придбання та володіння землею.

Саме політика оподаткування є більш ефективним методом боротьби зі спекуляцією на ринку землі, ніж прямі обмеження, такі як заборона купівлі-продажу

900

грн / га,

які сьогодні в середньому отримують селяни, є мізерним доходом та абсолютно не відповідає реальній вартості української землі



ЭКСПЕРТНИЙ ПОГЛЯД



Saverne (spr. -wärrn), franz. Name von Zabern (s. d.).

Savery, Thomas, einer der Vorläufer Watts in der Erfindung der Dampfmaschine, geb. um 1650 zu Shilston in Devonshire, gest. 1716 (s. Dampfmaschine, Geschichtliches).

Savi, hinter lat. Tier- und Pflanzennamen bedeutet Paul Savi, einen ital. Naturforscher, gest. 1844 als Professor in Pisa; er schrieb außer zahlreichen zoolog. und botan. Abhandlungen: «Ornithologia toscana» (4 Bde., Pisa 1827—31).

Savigliano (spr. -wiljä-), Stadt im Kreis Saluzzo der ital. Provinz Cuneo in Piemont, rechts an der Maira, an den Linien Carmagnola-Cuneo und S. Saluzzo (12 km) des Mittelmeeres, in fruchtbarer Ebene, ist regelmäßig gebaut und von Mauern und Türmen umgeben, hat (1881) 9932, als Gemeinde 17150 E., in Garnison ein Bataillon des 8. Infanterieregiments und das 17. Kavallerieregiment (außer 2 Eskadrons), eine Stiftskirche mit Gemälden des hier geborenen Mulinari (gest. 1640), genannt Carraccino, eine Benediktinerabtei, großen, mit Säulenhallen umgebenen Marktplatz, schönen Triumphbogen (Stadtthor); Tuch-, Leinwand- und Seidenweberei und Handel mit Vieh und Hanf. — Am 4. und 5. Nov. 1799 siegten hier Russen und Oesterreicher unter Melas über die Franzosen (s. Soffiano). S. ist Geburtsort der Violinspielerinnen Teresa und Maria Milanollo.

Savignano di Romagna (spr. -winnjä-, -manna), Stadt im Kreis Cesena der ital. Provinz Forli, an der Via Aemilia und der Linie Bologna-Rimini des Adriatischen Meeres, hat (1881) 2126, als Gemeinde 4561 E., und eine von dem hier geborenen Altertumsforscher Graf Borghefi (s. d.) gestiftete Akademie mit Bibliothek von 18000 Bänden und Münzsammlung.

Savigny (spr. -winnjih), Friedr. Karl von, Jurist, geb. 21. Febr. 1779 zu Frankfurt a. M., bezog 1796 die Universität Marburg. Nachdem er auch vorübergehend Göttingen, Leipzig und Halle sowie Jena besucht und einige Reisen gemacht hatte, begann er 1800 in Marburg jurist. Vorlesungen, zuerst als Privatdocent, seit 1802 als außerord. Professor. Auf mehrjährigen Reisen durch Deutschland und Frankreich widmete er sich der Auffindung unbekannter Quellen des röm. Rechts und der Rechtsgeschichte. 1808 wurde er Professor der Rechte in Landshut und 1810 bei Errichtung der Universität in Berlin einer der ersten Lehrer an derselben, 1817 Mitglied des Staatsrats, 1819 Rat des für die rhein. Provinzen errichteten Revisionshofs und endlich 1842 preuß. Minister für die Revision der Gesetzgebung. Er trat im März 1848 ins Privatleben zurück und starb 25. Okt. 1861 in Berlin. S. gehörte zu den Führern der sog. Historischen Schule der Rechtsgelehrten, obwohl man ihn, ohne Hugo und Schloffer Unrecht zu thun, nicht den Stifter derselben nennen kann. Innerhalb dieser Richtung trat S. zur Zeit der Befreiungskriege den Vorschlägen von Thibaut, Schmid, Gönner u. a., welche ein vaterländisches, von der Herrschaft der fremden Rechte befreites Gesetz besüworteten, in der vielbekämpften Schrift «Vom Veruf unserer Zeit für Gesetzgebung und Rechtswissenschaft» (Heidelb. 1815; Neudruck, Freib. i. Br. 1892) entgegen. Die Hauptthätigkeit S.'s war indessen histor. Untersuchungen zugewendet, denen man seine «Geschichte des röm. Rechts im Mittelalter» (6 Bde., Heidelb.

1815—31; 2. Aufl., 7 Bde., 1834—61) zu verdanken hat. Ferner sind zu nennen: «Das Recht der Fidejussoren» (Bielef. 1803; 7. Aufl. von Kubitzki 1865) und eine Reihe von Abhandlungen in der ihm mit Eichhorn und Göschen begründeten Zeitschrift für geschichtliche Rechtswissenschaften (1815 fg.). Diese Aufsätze erschienen später gesammelt als «Vermischte Schriften» (5 Bde., Berl. 1840—45) und «Sach- und Quellenregister» (5 Bde., Berl. 1840—45) dessen Fortsetzung: «Das Obligationenrecht» (1845 ebd. 1851—53), hat S. die Notwendigkeit geschichtlichen Behandlung des Rechts nachgewiesen. Vgl. S.'s Biographien von Stinzing (Berl. 1867), Rudorff (Weim. 1862), Bethmann-Hollweg (Leipz. 1867), Landsberg (Lpz. 1890) und die Festsetzung zu seinem hundertsten Geburtstag.

Savigny (spr. -winnjih), Karl Friedr. von, preuß. Diplomat, Sohn des vorigen, geb. 19. Febr. 1814 zu Berlin, studierte in Paris, München und Berlin die Rechte, trat 1836 beim Stadtmagistrat in Berlin als Auskultator ein, ging aber 1840 in die Diplomatie über. Unter dem Ministerium von Bülow-Burg-Manteuffel wurde S. vortragender Rat im Ministerium des Auswärtigen, 1850 außerordentlicher Gesandter am bad. Hofe, wo er erfolgreich die Annäherung Badens an Preußen wirkte, 1856 Gesandter in Dresden, 1862 in Brüssel. Von 1864 bis 14. Juni 1866 war er preuß. Gesandter am Bundestage zu Frankfurt a. M. und ver kündete hier vor seinem Austritt das Programm Preußens für den Aufbau einer neuen Bundesverfassung. In den Verhandlungen mit den deutschen Staaten, die sich Preußen im Kriege befunden hatten. Hierauf wurde er zum Bevollmächtigten bei der Vereinbarung des Norddeutschen Bundes designiert. Im Herbst 1868 trat er wegen Differenzen mit Bismarck in den einstweiligen Ruhestand und übernahm ein Mandat für den Reichstag des Norddeutschen Bundes. Sowohl wie im preuß. Abgeordnetenhaus trat er scharfer Opposition gegen die Regierung auf und wurde schließlich einer der Hauptführer der liberalen Centrumspartei. 1871 schied er endgültig aus dem Staatsdienste aus. S. starb 11. Febr. 1875 in Frankfurt a. M.

Savile (spr. sämwil), George, engl. Staatsmann, i. Holländ. (mann, i. Holländ.), etrusk. Apennin der Provinz Florenz, kommt von Monte-Comero (1207 m), oberhalb Bagno und weit der Tiberquelle, geht nordöstlich an Sansepolino und Cesena in der Provinz Forli vorüber und mündet südöstlich von Ravenna ins Adriatische Meer.

Savitar, ind. Sonnengott, s. Surya.

Savitri (lat.), grobe Mißhandlungen. S. heißt auch die Tochter des Königs Acvapati und Frau des Satjavant, welchen sie durch ihre Liebe dem Todesgotte Jama abringt. Die Erzählung von S. gehört zu den schönsten Episoden des Mahabharata. Sie wurde besonders herausgegeben und ins Deutsche überseht von Bopp (Berl. 1829); für die Deutsche überseht von C. Kellner (Lpz. 1888), auch von Geiger neu herausgegeben im «Elementarbuch der Sanskritsprache» (Münch. 1888). Ins Deutsche haben sie auch überseht Merkel (A. Schaffensb. 1836), Hoefler, Ind. Gedichte (Bd. 2, S. 79 fg.) und Kellner

(in Neclmeisterha
Savo
ment im
savoyen
Nere (S
mont, S
scher 9
18507 h
verfällt
berv, M
29 Kant
Chambér
den Graf
Tbaler d
im S.,
Bourget,
die südl.
Charvin
der Nere
Raffio d
hoch, un
die im D
abschieß
umbiegen
in die J
der Bode
(1895: 2
90880,
18620hl
Durchsch
(25520 t
Auch geb
Alpenwe
Stück un
Waldern
tiere, ab
Eisen (18
thracit),
von Ind
Bon Cha
Genf, M
dane un
wie 5 km
337,2 km
anhalten
bis 1860
industriell
Savo
savoyen
zwischen
Genfer G
mont, S
durch die
(Nordtei
im Gebie
monixth
Rhône u
Seitent
4319,63
(1896) 2
62 auf
Bonnet
28 Kant
Annecy.
mit dem
denen (n
zum Gen
Genevai



ОЛЕГ НІВ'ЄВСЬКИЙ

Інститут економічних досліджень та політичних консультацій

На даний момент, ринок земель сільськогосподарського призначення є неповноцінним. Його функціонування можна порівняти з водієм ралійного автомобіля, який приймає участь в гонці без штурмана. В нашому випадку цим водієм можна вважати ринок оренди землі. Погодьтеся, що так далеко не доїдеш. Тому скасування мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення може призвести до появи у нашого водія штурмана, який зможе вдало його доповнити, що в результаті призведе до покращення ефективності роботи команди в цілому.

Створення вільного ринку землі в Україні може призвести до реалізації таких можливостей:

- зростання ефективності агросектору за рахунок перерозподілу земельних ділянок в сторону більш ефективного виробника;
- розвиток кредитування на селі;
- підвищення рівня захисту прав людини.

В сукупності це може стати стимулюючим фактором розвитку інвестиційної діяльності в сільській місцевості.

Позитивні ефекти відміни мораторію на продаж землі стосуються не тільки розвитку сектору сільського господарства, але й посилення ділової активності взагалі. Так як землевласник, маючи змогу взяти кредит під заставу власної землі, матиме більше можливостей для фінансування або розвитку свого маленького бізнесу. Це, в свою чергу, напряду пов'язано із сільським розвитком.

Важко знайти раціональне обґрунтування економічної доцільності продовження мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення в Україні.



РОМАН ПУЧКО

Менеджер Difco International в Україні, Магістр з Управління в галузі Продовольства та Агро-бізнесу Університету Вахенінхен (Нідерланди)

Наразі питання мораторію на продаж земель с/г призначення є знову «гарячим» та популярним. Вселяє надію те, що з'явилася значна кількість адекватних бізнесменів, експертів та навіть політиків, котрі перенесли дискусію на якісно новий рівень. Дивує позиція представників окремих агро компаній (котрих я раніше сприймав дуже позитивно), які стверджують, що мораторій скасовувати не можна «бо у нас зараз немає грошей, щоб придбати усю землю». Ну нічого, не ви придбаєте, то інші – конкуренція та вільний ринок в довгостроковій перспективі розсудить всіх.

Безумовно, великою помилкою в ще недавніх дискусіях з питань мораторію був фокус на слові «продаж» замість слова «право». Цим також маніпулювали політики в своїх лозунгах до людей. Менше 20% людей бажають зараз продати свої угіддя, але більше 80% людей хочуть мати право зробити це. А йдеться саме про право.

Очевидно, запроваджувати ринок землі необхідно. Час все-таки почати поважати одне одного і, в першу чергу, власників паїв. Більш складним питанням є – як саме це зробити? На мою думку, хибним наразі є бажання урядовців та експертів зрозуміти у повному обсязі яким буде цей ринок, осягнути всі деталі, передбачити всі ризики. Вважаю, що це неможливо. Потрібно запустити ринок, а в процесі його становлення – вдосконалювати регулювання. Що справді, переконаний, варто зробити в сучасних умовах, це:

- Спробувати запобігти спекуляціям. С/г земля, на початковому етапі ринкових взаємовідносин, буде надто дешевою (особливо в перерахунку на вільноконвертовані іноземні валюти), щоб деякі «розумники» не спокусилися заробити на перепродажі. Тому, необхідно передбачити заборону перепродажу на, скажімо, 7 років. Таким чином, для «розумника» цей варіант («заморожувати» гроші на такий термін) не виглядатиме привабливо. Адже ми прагнемо аби актив використовувався ефективно, а не пустував, правда? Згодом, по мірі «дозрівання» ринку, цю норму можна буде скасувати, щоб земля стала, в тому числі, звичайним варіантом для інвестицій.
- Заборонити продаж землі іноземцям на 5-7 років. Через це час, є надія, український фермер зможе конкурувати із західним в плані вартості залучення капіталу.
- Заборонити на 2-3 роки продаж землі юридичним особам, котрі мають менше ніж 3-5 років історії роботи в аграрному бізнесі.

Впровадження ринку землі буде поштовхом до мобілізації як зовнішніх, так і внутрішніх інвестицій до сектору, особливо в середньостроковій перспективі. Ефект від такого кроку важко переоцінити. Тому, не варто зволікати – українське суспільство готове до запуску ринку с/г призначення вже наступного року!



АННА ДЕРЕВ'ЯНКО

Виконавчий директор Європейської Бізнес Асоціації

Створення чітких, зрозумілих і прозорих законодавчих правил ринку землі сільськогосподарського призначення, на нашу думку, стане дієвим стимулом для розвитку аграрного підприємництва, зокрема, завдяки можливості залучення кредитних коштів під заставу. Такі правила знівелювали б сірі та непрозорі схеми, які наразі широко розповсюджені задля передачі прав власності на землю, та стимулювали б залучення серйозних інвестицій в розбудову агросектору. Проведений аналіз командою EasyBusiness наявно це доводить.



АНАТОЛІЙ МІРОШНИЧЕНКО

Доктор юридичних наук, професор, член Вищої ради юстиції.

У 2011-2015 рр. - зав. кафедри земельного та аграрного права КНУ імені Тараса Шевченка

Як юрист, вважаю, що мораторій не відповідає як ст.ст.22, 41 Конституції України, так і ст.1 Протоколу 1 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Майже 7 млн. селян-власників паїв, громадян України фактично були визнані людьми другого сорту, коли держава заборонила їм розпоряджатися своєю власністю. У правовій державі це категорично неприпустимо, і вже хоча б з цих мотивів мораторій повинен бути безумовно і якнайскоріше знятий (не кажучи вже про очевидні економічні вигоди від такого зняття).

Доводи, за якими для зняття мораторію необхідне виконання якихось юридичних передумов (прийняття закону про ринок земель сільськогосподарського призначення тощо) не витримують жодної критики. За 15 років існування мораторію ніхто так і не зміг переконливо пояснити, яких саме додаткових правил на ринку землі не вистачає для того, щоб зняти мораторій. Натомість, нормальне (настільки, наскільки це в принципі можливо зараз в Україні) функціонування ринку "неземельної" нерухомості, ринку земель несільськогосподарського призначення, та і ринку "непідмораторних" сільськогосподарських земель однозначно доводить, що потреби у додатковому спеціальному регулюванні відносин на ринку земель просто немає. Навпаки, вважаю, що існує потреба у радикальній дерегуляції земельних відносин; втім, необхідність такої дерегуляції жодною мірою не заперечує необхідності негайного зняття мораторію.



МАКСИМ МЕЛЬНИЧУК

Академік, Віце-президент НААН України

Звичайно, як людина і фахівець в галузі біологічних та сільськогосподарських наук, який багато стажувався і працював за кордоном, можу сказати, що ринок землі в Україні не минучий. Тобто, земельний мораторій в будь-якому випадку буде знятий. Проте, слід розуміти, що перед його зняттям необхідно відпрацювати низку регламентуючих законів та нормативів задля того, щоб цей процес був цивілізованим і прозорим (електронний кадастр, відповідна грошова оцінка та цивілізована орендна плата, тощо). Впевнений в одному, що жодна потужна інвестиція (національна чи закордонна) минатиме українську аграрну сферу і особливо в питаннях створення довгострокових проектів, і як наслідок вкрай необхідних для України нових робочих місць в сільських регіонах (наприклад глибокої переробки с/г продукції), аж доки земля не виступатиме для власників надійною платформою для залучення коштів та інших ресурсів у виробництво сільськогосподарської продукції.



ОЛЕКСІЙ ІМАС

Експерт з аграрних ринків

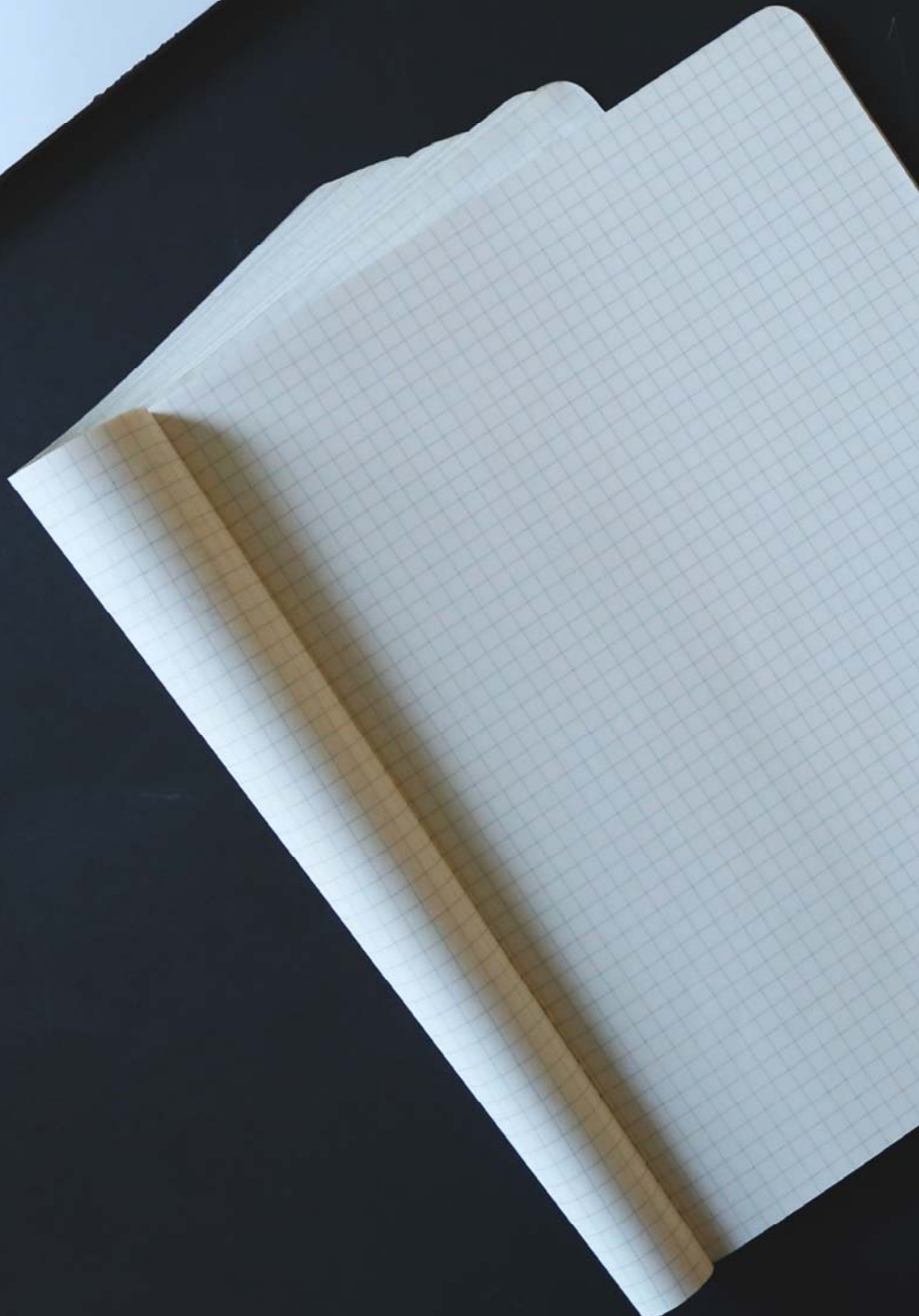
Вільний ринок землі необхідний Україні як ковток свіжого повітря. На сьогоднішній день, обмеження по вільному обігу землі в першу чергу зручні для великих агрохолдингів України, які давно налаштували схеми роботи з орендованою землею - як відносно білі, так і відверто сірі. Однак для нових прозорих закордонних інвесторів відсутність можливості купити землю, з урахуванням всіх інших проблем України, генерує неприйнятну криву ризиків. Як кажуть, «слона ми так не продамо».

Якщо ми хочемо побачити активні інвестиції в аграрну галузь, ми повинні почути інвесторів. Інакше, єдиними «інвесторами» залишатимуться національні фінансово-промислові групи з відомими всім схемами роботи.

Крім того, я не бачу сьогодні іншого магістрального драйвера для різкого відновлення української економіки і значного підвищення ліквідності в системі, крім створення вільного ринку та трактування землі, як високоліквідного активу для застав і прямих інвестицій. Безумовно, є країни з абсолютно закритими ринками землі - Китай, наприклад. Проте, при цьому, Китай проводить найпотужнішу політику захисту внутрішнього виробника аграрної продукції і його фінансової підтримки - субсидіями, спеціальними внутрішніми цінами, технологіями тощо. Україна на такі кроки сьогодні не спроможна - немає ні грошей, ні системного бажання реалізувати аналогічні підходи.

Я, безумовно, згоден, що за відсутності прозорого і зрозумілого закону про ринок землі, без повноцінного кадастру, без переходу від системи «віртуальних» паїв до фактичних наділів, і в ситуації, коли селяни, доведені до зубожілого стану, будуть готові продати будь-який актив за безцінь, раптове і неконтрольоване відкриття ринку може призвести до катастрофи. Однак, до відкриття ринку потрібно йти - не "в годину по чайній ложці", а системно і швидко. Повинна бути дорожня карта реалізації всіх умов, необхідних для відкриття ринку, і ця реалізація повинна відбуватися дуже швидко. Банальне відкладання зняття мораторію ще на рік - це просто ще один рік втраченого часу. Втраченого для країни, для її економіки, для можливостей активного росту.

ГЛОСАРІЙ



КЛЮЧОВІ ТЕРМІНИ

1. АПК — агропромисловий комплекс
2. Власність — володіння, розпорядження, користування
3. Застава — один із засобів забезпечення зобов'язань (іпотека, заклад)
4. Земельний частка (пай) — умовна частка землі, визначена у результаті поділу земель, переданих у колективну власність, серед членів сільськогосподарського підприємства
5. Лібералізація — процес розширення волі економічних дій суб'єктів підприємницької діяльності, зняття обмежень на фінансово-економічну діяльність, розкріпачення підприємництва
6. МСБ — малий та середній бізнес
7. Мораторій — відстрочення виконання зобов'язань, що встановлюються урядом на певний термін або до закінчення яких-небудь надзвичайних подій
8. НГО — нормативно-грошова оцінка
9. НПА — нормативно-правовий акт
10. Орна земля — входить в структуру с/г землі
11. Приватизація — політика чи процес продажу або передачі державної чи суспільної власності у руки приватних інвесторів
12. С/г земля — земля сільськогосподарського призначення
13. CAGR (compound annual growth rate) — середньорічний темп зростання
14. EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) — аналітичний показник, що дорівнює обсягу прибутку до вирахування витрат за відсотками, сплати податків та амортизаційних відрахувань
15. Закритий ринок — збереження статусу-кво та продовження мораторію на продаж землі с/г призначення, стагнацію ринку, відсутність ринкової ціни на с/г землю та ненадходжень інвестицій.
16. Закритий для іноземців ринок — часткова лібералізація з обмеженням доступу іноземців до ринку землі, резиденти країни можуть продавати, купувати землю та передавати права власності іншим особам, на ринку встановлюються обмеження щодо площі землі у власності та вимоги щодо покупця.
17. Відкритий з обмеженнями ринок — лібералізація та відкриття ринку для іноземних інвесторів, але на ринку встановлюються певні обмеження не лише для іноземних фізичних чи юридичних осіб, але і для резидентів країни.
18. Відкритий ринок — повна лібералізація ринку, відсутні будь-які обмеження як для резидентів країни, так і для іноземців, ринок регулюється лише податковими ставками; даний тип ринку призведе до підвищення привабливості с/г земель в якості інвестицій і підвищення економічної віддачі/продуктивності в агросекторі, більш ефективне та продуктивне використання земельних ресурсів для довгострокового економічного розвитку.

ДЖЕРЕЛА





- A Stocktaking of Land Reform and Farm Restructuring in Bulgaria, Moldova, Azerbaijan and Kazakhstan. [www.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDSP/IB/2006/10/27/000310607_20061027111851/Rendered/PDF/378460ECA0Stocktaking0June2005.pdf]
- Adjustment in OECD Agriculture, 2008, Reforming Farmland Policies
- Advancing Land Rights Awareness and Policy in Tajikistan. [www.chemonics.com/OurWork/OurProjects/Pages/Land-Reform-Project-in-Tajikistan.aspx]
- Agrarian Reform in Kyrgyzstan: Achievements and the Unfinished Agenda. [www.fao.org/fileadmin/user_upload/Europe/documents/Publications/Policy_Studies/Kyrgyzstan_en.pdf]
- Agricultural and rural development, 2013, Review of National Legal and Institutional Frameworks [http://ec.europa.eu/agriculture/evaluation/market-and-income-reports/2013/structural-effects-direct-support/chap4_en.pdf]
- Agricultural Land Reform In Moldova/ Matthew Gorton. [www.staff.ncl.ac.uk/matthew.gorton/moldlandpaper5.pdf]
- Akin L. Mabogunje, 2010, Land reform in Nigeria: progress, problems and prospects [<http://siteresources.worldbank.org/EXTARD/Resources/336681-1236436879081/5893311-1271205116054/mabogunje.pdf>]
- Albania's radical agrarian reform, Azeta Cungu and Johan F.M. Swinnen. [ageconsearch.umn.edu/bitstream/31866/1/prg-wp15.pdf]
- All About Turkey Portal. [www.allaboutturkey.com/tax.htm]
- American Chamber of Commerce, 2015, Czech Republic overview [[http://www.amcham.cz/files/files/CR%20overview%20-%20online\[1\].pdf](http://www.amcham.cz/files/files/CR%20overview%20-%20online[1].pdf)]
- Angloinfo the global expat network DENMARK. [denmark.angloinfo.com/money/general-taxes/property-taxes]
- Aurelia Murgan, 2000, The politics of agriculture in Japan
- Australian Catholic University, 2016, Property and Law registration [<http://libguides.acu.edu.au/c.php?g=234044&p=1553871>]
- Australian government, 2016, Land tax [<http://www.business.gov.au/business-topics/tax-finance-insurance/taxation/Pages/land-tax.aspx>]
- Baker McKenzie, 2013. New Law Expands the Field for Agricultural Land Purchases. [http://www.bakermckenzie.com/files/Uploads/Documents/EMEA/EMEALIB/Sept%202013/nl_emea_hungarylegalinsights_sep13.pdf]
- Badraie, 2016, White revolution in Iran [<http://badraie.com/whiterevolution.htm>]
- Baker Tilly, 2013. Agrarian Sector in Ukraine.
- Banski, J., 2011. Changes in agricultural land ownership in Poland in the period of the market economy. [<http://www.agriculturejournals.cz/publicFiles/35544.pdf>]
- Berkhout, P., Silvis, H., Terluin, I., 2013. Agricultural economic report 2013 of the Netherlands: summary. The Hague, Agricultural Economics Research Institute (LEI).
- Bosnia and Herzegovina: Notes on Land Markets and Land Structures, 2013, Multi-beneficiary workshop [http://www.fao.org/fileadmin/user_upload/Europe/documents/Events_2013/TAIEX/2.3_Bosnia_en.pdf]
- Brown & Co Research, 2014. A review of agricultural markets in Poland and Romania. [<http://www.brown-co.com/wp-content/uploads/2015/01/BROWNGO-CEE-LAND-MARKET-BRIEF-FINAL.pdf>].
- Cameroon – Country Profile. [www.kpmg.com/Africa/en/KPMG-in-Africa/Documents/CameroonInfo.pdf]
- Capitalising on the Irish Land Question. [www.st-andrews.ac.uk/media/dept-of-geography-and-sustainable-development/pdf-s/DP%202015%2003%20Foley-Fisher%20&%20McLaughlin.pdf]
- Centre for European Policy Studies, 2008. Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States under the Influence of Measures Applied under the Common Agricultural Policy. [http://ec.europa.eu/agriculture/analysis/external/landmarkets/report_en.pdf]
- Centre for European Policy Studies, 2012. Institutional Factors Affecting Agricultural Land Markets.
- Centre for European Policy Studies, 2012. Key Issues and Developments in Farmland Rental Markets in EU Member States and Candidate Countries.
- Centre for European Policy Studies, 2012. Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries.

- Centre for European Policy Studies, 2012. Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries.
- Central Statistical Office of Poland, 2014. Agriculture in 2014. [<http://stat.gov.pl/en/topics/agriculture-forestry/agriculture/agriculture-in-2014,4,11.html>]
- Centre for European Policy Studies (CEPS), 2014, Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States under the Influence of Measures Applied under the Common Agricultural Policy [http://ec.europa.eu/agriculture/analysis/external/landmarkets/report_en.pdf]
- Charles Mwalimu, 2009, Nigerian legal system
- Christian Campbell, 2009, Legal aspects of doing business in Europe
- CIS Countries: Transcaucasus States (Georgia, Armenia, Azerbaijan). [www.fao.org/docrep/007/ad878e/ad878e03.htm]
- Commercial Lease in Sweden. [www.nymanrudenstam.se/wp/wp-content/uploads/2014/10/Commercial-Leases-in-Sweden.pdf]
- Constitution of Argentina, 1994 [http://www.wipo.int/wipolex/ru/text.jsp?file_id=282508]
- Comparative quick scan study/ Pre-emption rights related to rural land. [www.fao.org/fileadmin/user_upload/Europe/documents/Events_2012/3LANDNET/DLG_Holst_en.pdf]
- Conversion of long leases to outright ownership in Scotland. [www.out-law.com/topics/property/investment-/conversion-of-long-leases-to-outright-ownership-in-scotland/]
- Country Pasture/Forage Resource Profiles / TURKEY. [<http://www.fao.org/ag/agp/agpc/doc/counprof/turkey.htm>]
- Csanad C., 2012. The Agricultural Land Market: Solid Past, Uncertain Future. [<http://www.resourceinfo.hu/en/cikk/iroda/28681.html>]
- Daegu-Gyeongbuk, Free Economic Zone Authority, 2016, Acquisition tax in Korea [http://www.dgfez.go.kr/eng/page.php?mnu_uid=410&]
- Deloitte International, 2015, Tax in Morocco highlights [www.iberglobal.com/files/2015/moroccohighlights-2015.pdf]
- Deutsche Bank Research, 2012. Foreign investment in farmland.
- Doing Business, 2016, Measuring Business Regulation [www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies]
- Embassy of Brazil in Islamabad. Land acquisition in Brazil [http://islamabade.itamaraty.gov.br/en-us/land_acquisition_in_brazil.xml]
- Doing Business / Measuring Business Regulation / Moldova. [<http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/moldova/registering-property>]
- Doing Business / Measuring Business Regulation / Morocco. [www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/morocco/registering-property]
- Doing Business / Measuring Business Regulation. [www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/korea/registering-property]
- Dragon Capital, 2015. Agricultural Land Market.
- DTZ Research, 2013. Agricultural land investment in Romania 2013.
- EESC, 2012. Bulgarian Agriculture Realities and Opportunities. [<http://www.eesc.europa.eu/resources/docs/presentation-by-mrs-slavova.pdf>]
- Enacademic, 2016, Land reform in Italy [http://modern_italy.enacademic.com/220/Land_Reform]
- Encyclopedia Iranica, 2016, Agriculture in Iran [<http://www.iranicaonline.org/articles/agriculture-in-iran>]
- Ernst & Young, 2014, Real estate transfer tax in Greece [[http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY_Tax_Alert-Unified_Annual_Real_Estate_Tax_Jan14/\\$FILE/EY%20Tax%20Alert-Unified%20Annual%20Real%20Estate%20Tax_Jan14.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY_Tax_Alert-Unified_Annual_Real_Estate_Tax_Jan14/$FILE/EY%20Tax%20Alert-Unified%20Annual%20Real%20Estate%20Tax_Jan14.pdf)]
- Euroburo Ltd. [euroburo-salzbuergerland.com/general-advice.html]
- European Association of Real Estate Professions. [www.cepi-cei.eu/index.php?page=suede&hl=en]
- European Commission, 2013. The agri-food sector in Russia: Current situation and market outlook until 2025 [<http://ftp.jrc.es/EURdoc/JRC76915.pdf>]
- European Commission, 2014. Factsheet on 2014-2020 Rural Development Program for Romania
- European Commission, 2015. Agricultural Situation and Perspectives in the Central and Eastern European

- European Congress on rural law, 2013, National report for Italy [http://www.cedr.org/congresses/luzern/pdf/Commission_I_Italie.pdf]
- EWMI, 2012. Policy, Advocacy and Civil Society Development in Georgia (G-PAC)
- Extent Of Farmland Grabbing In The EU. [[www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2015/540369/IPOL_STU\(2015\)540369_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2015/540369/IPOL_STU(2015)540369_EN.pdf)]
- Factor markets EU, 2009, Comparative Analysis for Factor Markets for Agriculture across the Member states [<http://www.factormarkets.eu/system/files/FM%20WP1%20Bojnec.pdf>]
- FAO, 2013. Land reform in Central and Eastern Europe after 1989 and its outcome in the form of farm structures and land fragmentation.
- FAO Investment Centre, 2013. Emerging investment trends in primary agriculture.
- Farmland Grabbing in Canada/ Khamla Heminthavong, Economics, Resources and International Affairs Division and Alexandre Lavoie, Legal and Social Affairs Division. [www.lop.parl.gc.ca/content/lop/ResearchPublications/2014-101-e.html?cat=agriculture#txt35]
- Federal Council the portal of Swiss government www.bj.admin.ch/bj/en/home/wirtschaft/grundstueckerwerb.html
- FHB-Index, 2013. FHB Agricultural Land Price Index 2013. [<http://www.fhbindex.com/FHB-Index/downloads/FHB-Agricultural-Land-Price-Index/Latest-issue/FHB%20Land%20Index.pdf>]
- Food and Agriculture Organisation of United Nations, 2008, Land market in Bosnia and Herzegovina [<http://www.eastagri.org/files/bosniaLANDMARKET1173088996.pdf>]
- Food and Agriculture Organization of the United Nations, Stephen Hodgson, Cormac Cullinan, Karen Campbell, 1999, Land ownership and foreigners: A comparative analysis of regulatory approaches to the acquisition and use of land by foreigners [<http://www.fao.org/3/a-bb039e.pdf>]
- Food and Agriculture Organization of the United Nations, 2014. The land market in Latin America and the Caribbean: concentration and foreignization [<http://www.fao.org/3/a-i4172e.pdf>]
- Foreign Affairs, 1969. Agrarian Reform in Latin America [<https://www.foreignaffairs.com/articles/brazil/1969-10-01/agrarian-reform-latin-america>]
- Global AgInvest, 2012. Farmland: an untapped asset class? Quantifying the opportunity to invest in agriculture.
- Global Property Guide, 2015. Denmark. [www.globalpropertyguide.com/Europe/Denmark/Buying-Guide]
- Global Property Guide, 2015. Income taxes can be high in Nicaragua [<http://www.globalpropertyguide.com/Latin-America/Nicaragua/Taxes-and-Costs>]
- Global Property Guide, 2015. Rental income tax can be high in Brazil [<http://www.globalpropertyguide.com/Latin-America/Brazil/Taxes-and-Costs>]
- Global Property Guide, 2015. South Korea. [www.globalpropertyguide.com/Asia/South-Korea/Buying-Guide]
- Global Property Guide, 2015. Taxes are high in the Dominican Republic [<http://www.globalpropertyguide.com/Caribbean/Dominican-Republic/Taxes-and-Costs>]
- Global Property Guide, 2015. Total transaction costs are high in Guatemala [<http://www.globalpropertyguide.com/Latin-America/Guatemala>]
- Global Property Guide, 2015. Total transaction costs are low in Panama [<http://www.globalpropertyguide.com/Latin-America/Panama/Buying-Guide>]
- Global Property Guide, 2016. Taxes are generally high in El Salvador [<http://www.globalpropertyguide.com/Latin-America/El-Salvador/Taxes-and-Costs>]
- Grundverkehrsbehörde. [www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001061]
- Guatemalan Real Estate and Appraisers Association, 2002. Foreign Ownership [<http://www.realtor.org/intlprof.nsf/All/Guatemala?OpenDocument>]
- HD Fest Forest, 2014. Important changes to the law regarding ownership of farmland in Lithuania. [http://www.hdfestforest.com/media/Lithuania_law_changes.pdf]
- Institute for Economic Research and Policy Consulting, 2011. The Value of Farmland - Expected Farmland Prices in Ukraine after lifting the Moratorium on Farmland Sales

- International farmland focus, 2012, Savills research [<http://pdf.euro.savills.co.uk/global-research/international-farmland-focus.pdf>]
- InvestBulgaria Agency, 2012. Food and Agriculture Investment Opportunities in Bulgaria. [<http://www.investbg.government.bg/conferences/images/d2.pdf>]
- InvestUkraine, Deloitte, 2011. Agricultural Industry Overview.
- Invest in Morocco Governmental Portal. [www.invest.gov.ma/?Id=18&lang=en]
- Journal officiel de la Republique Tunisienne, 1964, Lois et regiments [<http://www.mdeaf.gov.tn/images/textes-juridiques/L64-5Fr.pdf>]
- Just Landed, 2015. Buying property How to buy property in Switzerland. [www.justlanded.com/english/Switzerland/Switzerland-Guide/Property/Buying-property]
- Just landed, 2016, Property tax in Portugal [<https://www.justlanded.com/english/Portugal/Portugal-Guide/Property/Property-Tax>]
- Klaus Deininger, 1999, Making Negotiated Land Reform Work: Initial Experience from Colombia, Brazil and South Africa
- KPMG in Africa, 2016, Country profiles [<https://www.kpmg.com/Africa/en/KPMG-in-Africa>]
- KPMG in Africa, 2016, Country profile: Cameroon [www.state.gov/e/eb/rls/othr/ics/2013/204615.htm]
- Kroes, R.G., Heijman, W.J.M., Kuhlman, J.W., 2015. WASS Working PAPER No. 14. Regional Differences in the Dutch Rural Land Market; Influence of Agricultural Zones on Land Prices.
- Land administration and cadastre in Latvia. [ec.europa.eu/europeaid/land-administration-and-cadastre-latvia_en]
- Land commodities, 2014, Foreign investment in Australian agriculture [<http://www.landcommodities.com/foreign-investment-in-australian-agriculture>]
- Land endowments and land market policies in Croatia, FYR of Macedonia and Turkey/ S. Bojnec University of Primorska, Faculty of Management, Koper, Slovenia. [<http://www.agrojournal.org/19/03-02.pdf>]
- Land Market Regulations in Europe/ Johan Swinnen, Kristine Van Herck and Liesbet Vranken. [feb.kuleuven.be/drc/licos/publications/dp/dp354]
- Land Markets in the EU Candidate Countries of Croatia, Former Yugoslav Republic of Macedonia and Turkey. [<http://www.factormarkets.eu/system/files/FM%20WP1%20Bojnec.pdf>]
- Land Markets in the Three Candidate Countries of the EU. [<http://www.isn.ethz.ch/Digital-Library/Publications/Detail/?ots591=0c54e3b3-1e9c-be1e-2c24-a6a8c7060233&lng=en&size525=10&id=133545>]
- Land Ownership And Foreigners: A Comparative Analysis Of Regulatory Approaches To The Acquisition And Use Of Land By Foreigners. [www.fao.org/3/a-bb039e.pdf]
- Land Reform and Farm Restructuring in Transition Countries The Experience of Bulgaria, Moldova, Azerbaijan, and Kazakhstan. [documents.worldbank.org/curated/en/2007/01/7707783/land-reform-farm-restructuring-transition-countries-experience-bulgaria-moldova-azerbaijan-kazakhstan]
- Land reform bill would change who owns UK. [www.shropshirestar.com/farming/2015/08/26/land-reform-bill-would-change-who-owns-uk]
- Land Reform in Azerbaijan. [www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2009/papers/ts03g/ts03g_ahadov_3176.pdf]
- Land reform in Central and Eastern Europe after 1989 and its outcome in the form of farm structures and land fragmentation. [www.fao.org/3/a-aq097e.pdf]
- Land Reform in Tajikistan: From the Capital to the Cotton Fields. [jep.berkeley.edu/sites/default/files/user/profile2/main/publications/landreform.pdf]
- Latin Lawyer, 2015. Real Estate 2016 [<http://latinlawyer.com/reference/topics/67/jurisdictions/16/mexico/>]
- Legal Impediments to Effective Rural Land Relations in Eastern Europe and Central Asia, 1999, and Roy L. Prosterman, Timothy M. Hanstad
- Lerman Z., Shagaida N., 2007. Land policies and agricultural land markets in Russia [http://www.eastagri.org/files/Land_Policies_Russia.pdf]
- Liefert O., Serova E., 2009. Russia's Transition to Major Player in World Agricultural Markets [<http://naldc.nal.usda.gov/download/32546/PDF>]
- Life in Italy, 2015, Purchasing real estate in Italy [<http://www.lifeinitaly.com/real-estate/buying-in-italy-1.asp>]

- LSE Development studies, Dr. James Putzel, 2000, Land reforms in Asia: Lessons from the past for the 21st century [<http://www.lse.ac.uk/internationalDevelopment/pdf/WP/WP04.pdf>]
- Lunde P., Raugalaite J., 2012. The Acquisition of Agricultural Land in Lithuania by Foreigners. [<http://projekter.aau.dk/projekter/files/68733681/Thesis311.pdf>]
- Martin Clark, 2014, Modern Italy, 1871 to present
- Ministry of Agriculture and National Forestry. [<http://www.mzh.government.bg/mzh/en/Home.aspx>]
- Ministry of Agriculture of Georgia, 2014. Annual Report 2014.
- Ministry of Foreign Affairs of the Netherlands, 2015. Holland is world-leading exporter of agri-food products. [<http://www.hollandtrade.com/sector-information/agriculture-and-food/?bstnum=4909>]
- Ministry of Natural Resources and Environmental Protection of Georgia. [http://moe.gov.ge/index.php?lang_id=ENG]
- Ministry of Finance of Georgia, 2014. Pocket Tax Book Georgia [2014]. [http://www.mof.ge/images/File/pocket_2014_105x148-003_WEB.pdf]
- Mintridge Intl., 2014. New Restrictions Dash Hopes of Liberalized Hungarian Farmland Market. [<http://www.mintridgeinternational.com/new-restrictions-dash-hopes-of-liberalised-hungarian-farmland-market>]
- Moroccan Investment Development Agency, 2016, Taxes [<http://www.invest.gov.ma/?ld=18&lang=en>]
- Morten Hartvigsen, 2013, Land reform in Central and Eastern Europe after 1989 and its outcome in the form of farm structures and land fragmentation [<http://www.fao.org/3/a-aq097e.pdf>]
- Moseley, W.G. and B. McCusker, 2008, Fighting Fire with a Broken Tea Cup: A Comparative Analysis of South Africa's Land Redistribution Program
- National Institute of Statistics of Romania, 2013. Romania Statistical Yearbook.
- National Statistics Office of Georgia, 2014. Georgia Statistical Yearbook 2014. [http://www.geostat.ge/?action=wnews_archive1&qy=1&qy1=16&lang=eng]
- Nations Encyclopedia, 2016, Agriculture of Italy [<http://www.nationsencyclopedia.com/Europe/Italy-AGRICULTURE.html>]
- NCH Capital, 2013. Investing in Global Farm Productivity.
- New York Times, 2013, Who owns this land? In Greece, who knows? [<http://www.nytimes.com/2013/05/27/world/europe/greeces-tangled-land-ownership-is-a-hurdle-in-recovery.html>]
- OECD Review of agricultural policies, 2016 [http://www.oecd-ilibrary.org/agriculture-and-food/oecd-review-of-agricultural-policies_1990004x]
- Open Asia, Mark Stevenson Curry, 2013, Reconsidering land reform and agricultural policy in Japan [<http://openasia.asia/reconsidering-land-reform-and-agricultural-policy-in-japan-1120>]
- Organization for Investment Economic and Technical Assistance of Iran, 2016, Tax exemptions for legal persons in Iran [http://www.investiniran.ir/OIETA_content/media/image/2012/10/2441_orig.pdf]
- Outcome of Land Reform in the Republic of Korea. [ajae.oxfordjournals.org/content/38/4/1015.extract]
- Panam Post, 2015. Argentina's Indigenous Communities Want Their Land Back [<https://panampost.com/belen-marty/2015/11/30/argentinas-indigenous-communities-want-their-land-back/>]
- Panama Sol Realty. Real Estate Taxes [<http://www.panamasolrealty.com/information/27-real-estate-laws>]
- Paolo Schirach, 2013, Greece lacks a modern land tenure system [<http://schirachreport.com/2013/05/27/greece-lacks-a-modern-land-tenure-system-property-rights-vague-litigation-common/>]
Mexico Law. Real estate in Mexico [<http://www.mexicolaw.com/>]
- PKF, 2013, Nigeria tax guide [<http://www.pkf.com/media/1960419/nigeria%20pkf%20tax%20guide%202013.pdf>]
- Portugal offer, Arlindo Cunha, Portuguese agriculture in an age of structural evolution [http://www.portugaloffer.com/about_us/agr_over.html]
- Pradyumna P. Karan, 2004, The Non-Western World: environment, development and human rights
- PwC, 2014. Doing Business. A Guide for El Salvador [<https://www.pwc.com/ia/es/publicaciones/assets/doing-business/doing-business-2013-4-el-salvador.pdf>]
- PwC, 2016, Taxsummaries [<http://taxsummaries.pwc.com/uk/taxsummaries/wwts.nsf/ID/Bosnia-and-Herzegovina-Individual-Other-taxes>]

- Real Estate Croatia and Istria, 2016 [<http://www.realestatecroatiaistria.com/property-taxes-in-croatia.aspx>]
- Real Estate Going Global Switzerland. [www.pwc.fr/assets/files/pdf/2013/07/Global_real_estate/2013_switzerland.pdf]
- Real House Institute of Australia, 2016 [<http://www.reisa.com.au/publicinfo/general-tips-and-traps/torrens-title-explained>]
- Regulatory reform in Finland. [www.oecd.org/regreform/2510156.pdf]
- Republic of Serpska Government, 2008, Law on real estate tax [http://www.poreskaupravars.org/Documents/pdf/Ret_Law_RS.pdf]
- Republic of South Africa, Rural Development and Land Reform department, 2016, Legislation and Policies [<http://www.ruraldevelopment.gov.za/legislation-and-policies/category/4-acts?limitstart=0>]
- Restrictions and Incentives on Ownership of Farmland Guide. [www.tilleke.com/resources/lex-mundi-global-practice-guide-restrictions-and-incentives-ownership-farmland]
- Restrictions In Land Use – INFORMATION AND CONTROL Bodil EKNER, Denmark. [www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/korea/full-papers/pdf/session13/ekner.pdf]
- Restrictions of ownership, leasing, transfer and financing of land and real properties in Europe and North America. [www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/restrictionsanalysis.pdf]
- Revenue Regional and Centralised Offices/ Irish Tax and Customs. [www.revenue.ie/en/tax/cat/leaflets/cat5.html#section2]
- Revenue Scotland web-portal. [www.revenue.scot/land-buildings-transaction-tax/guidance/calculating-tax-rates-and-bands]
- Review Of National Legal And Institutional Frameworks. [ec.europa.eu/agriculture/evaluation/market-and-income-reports/2013/structural-effects-direct-support/chap4_en.pdf]
- Romanovska O., 2013. International experience of land reforms. [http://www.case-ukraine.com.ua/wp-content/uploads/2013/06/MonthlyCaseStudy30052013_Land-Reform-FINAL.pdf]
- Sadler's property, 2016, The legalities of buying property in Portugal [<http://www.sadlersproperty.com/useful-information/legalities-of-buying-in-portugal/20/>]
- Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries. [ageconsearch.umn.edu/bitstream/120249/2/FM_WP14%20CEPS%20on%20Sales%20Market%20Regulations_D15.1_Final.pdf]
- San Juan live. What restrictions exist on foreign ownership of property in Nicaragua? [<http://sanjuandelsur.org/foreign-ownership-of-property/>]
- Savills Research, 2014. Spotlight on International Farmland Markets.
- South African History Online, 2016, Timeline of land dispossession and restitution in South Africa [<http://www.sahistory.org.za/topic/timeline-land-dispossession-and-restitution-south-africa-1995-2013>]
- Statistical yearbook of Armenia, 2007 [<http://www.armstat.am/en/?nid=179>]
- Status of Land Reform and Real Property Markets in Albania/ The World Bank Office, Tirana [www.wds.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDSP/IB/2006/08/03/000160016_20060803122818/Rendered/PDF/369281Status0o1y0Markets0in0Albania.pdf]
- Statutes of the Union of South Africa, 2015 [<http://blogs.loc.gov/law/files/2014/01/Group-Areas-Act-1950.pdf>]
- Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States under the Influence of Measures Applied under the Common Agricultural Policy. [ec.europa.eu/agriculture/analysis/external/landmarkets/report_en.pdf]
- Swinnen, J., Ciaian, P., Kancs, A., 2008. Final Report: Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States under the Influence of Measures Applied under the Common Agricultural Policy. Centre for European Policy Studies, Brussels
- Swinnen, J., Vranken L., 2002. The Present State of Hungarian Land Tenure and Land Consolidation [August, 2002] [<http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/24830/1/cp02vr38.pdf>]
- Swiss Agricultural Policy/ Objectives, tools, prospects. [www.cbd.int/financial/pes/swiss-pesagriculturalpolicy.pdf]
- Szasz I., 2014. Who May Acquire Arable Lands in Hungary? [<http://drszasz.hu/en/wp-content/uploads/2014/07/ebook-termofold-angol.pdf>]

- Taxation and investment in Turkey 2014/ Deloitte. [<http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-turkeyguide-2014.pdf>]
- The Economist, 2013, Tackling corruption in Tunisia [<http://www.economist.com/blogs/pomegranate/2013/07/tackling-corruption-tunisia>]
- Toshishiko Kawagoe, 2014, Agricultural land reform in postwar Japan: Experiences and issues [<http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.202.9810&rep=rep1&type=pdf>]
- Toth C., 2015. Farmland in Romania Farmland Owners Face Grave Restrictions from the Government in Hungary. [<http://budapestsentinel.com/articles/farmland-owners-restrictions-hungary>]
- Trading Economics, 2016, Armenia [<http://www.tradingeconomics.com/armenia/agriculture-value-added-percent-of-gdp-wb-data.html>]
- Turkey: Ownership Transfer In Agricultural Land. [Guzeldere, Ozmert & Balkan Law Firm <http://www.mondaq.com/turkey/x/423394/agriculture+land+law/Transfer+Of+Agricultural+Lands>]
- Ukrainian Agribusiness Club, 2011. Doing Agribusiness in Ukraine.
- UNECE, 2009. Land Administration Review: Bulgaria. [<http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/wpla/sessions/6th%20session/Informal.Notice3.pdf>]
- United Nations, 2007, Economic and Social Council [http://www.un.org/esa/socdev/unpfi/documents/6_session_australia.pdf]
- USAID country profile, 2011. Property rights and resource governance. Brazil [<http://www.usaidlandtenure.net/brazil>]
- USAID country profile, 2011. Property rights and resource governance. Dominican republic [<http://www.usaidlandtenure.net/dominican-republic>]
- USAID country profile, 2011. Property rights and resource governance. El salvador [<http://www.usaidlandtenure.net/el-salvador>]
- USAID country profile, 2011. Property rights and resource governance. Guatemala [<http://www.usaidlandtenure.net/guatemala>]
- USAID country profile, 2011. Property rights and resource governance. Honduras [<http://www.usaidlandtenure.net/honduras>]
- USAID country profile, 2011. Property rights and resource governance. Mexico [<http://www.usaidlandtenure.net/mexico>]
- USAID country profile, 2011. Property rights and resource governance. Nicaragua [<http://www.usaidlandtenure.net/nicaragua>]
- USAID Country Profile. Property Rights and Resource Governance / Albania [www.usaidlandtenure.net/sites/default/files/country-profiles/full-reports/USAID_Land_Tenure_Albania_Profile_0.pdf]
- USAID Country Profile. Property Rights and Resource Governance Cameroon. [www.usaidlandtenure.net/sites/default/files/country-profiles/full-reports/USAID_Land_Tenure_Cameroon_Profile.pdf]
- USAID Land Tenure Morocco Profile. [www.usaidlandtenure.net/sites/default/files/country-profiles/full-reports/USAID_Land_Tenure_Morocco_Profile.pdf]
- US Department of State, 2012, Investment statement climate for Tunisia [<http://www.state.gov/e/eb/rls/othr/ics/2012/191253.htm>]
- US Department of State, 2013, Investment climate statement for Morocco [www.state.gov/e/eb/rls/othr/ics/2013/204699.htm]
- U.S. Department of State diplomacy in action 2013 Investment Climate Statement – Cameroon. [www.state.gov/e/eb/rls/othr/ics/2013/204615.htm]
- US&Australia agricultural ownership, 2015, [<http://www.reuters.com/article/us-australia-agriculture-ownership-idUSKBN0LF05T20150211>]
- UK Government web-portal. [www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/overview]
- Van Dijk, T., Van den Berg, R., Revilla, E.L., Menken, M., Verbeek, I., 2005. Land banking principle: a reconnaissance for conditions and practical constrains for application of the land banking principle in the Netherlands.
- Washington University global studies law review, 2006, Planning regulation, property protection and regulatory takings in Greek planning law [http://openscholarship.wustl.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1189&context=law_globalstudies]

- What taxes are for an investor on land and property in Albania? Taxes on land and property/ Studime dhe mendime mbi legjislacionin fiskal në Shqipëri, 11-02. [eduart0.tripod.com/sitebuildercontent/sitebuilderfiles/taxesonlandandproperty1.pdf]
- World Bank seminar, 2003, Land and property taxation in Tunisia [http://www1.worldbank.org/publicsector/decentralization/June2003Seminar/Tunisia.pdf]
- World Bank, 2007. Integrating Environment into Agriculture and Forestry Progress and Prospects in Eastern Europe and Central Asia. [http://www.worldbank.org/eca/pubs/envint/Volume%20II/English/Review%20BUL-final.pdf]
- World Bank, 2014. World Development Indicators.
- Z. Lerman, C. Csaki, and G. Feder, 2004, Agriculture in Transition: Land Policies and Evolving Farm Structures in Post-Soviet Countries, Lexington Books, Lanham, MD [2004].
- Веб-портал Міністерства закордонних справ Туреччини. [http://www.mfa.gov.tr/guidance-for-foreigners.en.mfa]
- Закон «Про землю» №. 7501 від 19 липня 1991 року, стаття 11 [faolex.fao.org/cgi-bin/faolex.exe?rec_id=014187&database=faolex&search_type=link&table=result&lang=eng&format_name=@ERALL]
- Закон Азербайджанської Республіки «Про земельну реформу» № 155-ІГ від 16 липня 1996 року. [base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=2778]
- Закон Азербайджанської Республіки «Про ринок землі» № 665-ІГ від 7 травня 1999 року. [www.zewo.ru/laws/0665-1q.html]
- Закон Республіки Казахстан «Про землю» № 442-ІІ від 20 червня 2003 року. [online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040583]
- Закон Республіки Молдова «Про нормативні ціни на землю та процедуру купівлі-продажу землі» № 1308-ХІІІ від 25.07.97. [www.constructor.md/infocool/F1/low/1110/]
- Земельний Кодекс Азербайджанської Республіки № 695-ІQ від 25 червня 1999 року. [www.taxes.gov.az/uploads/qanun/2011/mecelleler/torpaq_mecellesi_rus.pdf]
- Земельний кодекс Киргизької Республіки №46 від 2 червня 1999 року.[online.adviser.kg/Document/?doc_id=30241294]
- Земельний Кодекс Республіки Таджикистан від 13 грудня 1996 року № 327. [online.zakon.kz/Document/?doc_id=30454399]
- Інструкція N 34 Про порядок обчислення і сплати земельного податку, Затверджена наказом Міністерства фінансів Республіки Казахстан від 27 червня 1995 N 34
- Інструкція Про порядок обчислення і сплати до бюджету земельного податку та податку на нерухоме майно Республіки Молдова. [lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=310715&lang=2]
- КОМ-invest portal. [kominvest.com/nalog-na-nedvig]
- Податкова служба Республіки Киргизстан, веб-портал. [www.sti.gov.kg]
- Положення «Про порядок купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення», затверджено постановою Уряду Киргизької Республіки від 13 серпня 2001 року N 427.
- Портал Уряду Сполученого Королівства, розділ Національна статистика. [www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/480028/agriproductivity-statsnotice-26nov15.pdf]
- Постанова Уряду Республіки Казахстан від 2 вересня 2003 року N 890 «Про встановлення базових ставок плати за земельні ділянки». [tengrinews.kz/zakon/pravitelstvo_respubliki_kazahstan_premier_ministr_rk/ohrana_i_ispolzovanie_zemel/id-P030000890]
- Постановление Правительства Республики Таджикистан от 29 мая 2010 года №282. [base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=31540]

КОМАНДА



Над координацією та розробкою даного звіту працювала команда EasyBusiness у складі:



**МИКОЛА
ГАЙДАЙ**



**АНДРІЙ
ШПАКОВ**



**ДМИТРО
ЛИВЧ**



**ЮЛІЯ
АНИКЄЄВА**



**ТЕТЯНА
ОХРИМЕЦЬ**



**ВАЛЕРІЯ
РАДЧЕНКО**

Окрема подяка висловлюється експертам Олексію Імасу, Анатолію Мірошніченко та Роману Пучко.

Також команді аналітиків та волонтерів Андрію Тимофеюку, Тетяні Зеленській, Вадиму Барановському, Євгену Самофалу, Володимирі Бужану, Олександрю Гльозі, Аліні Галці, Ірині Сливці, Алісі Островській, Кирилу Сченстному та іншим.

EasyBusiness є некомерційною організацією, яка спрямована на консультування українського уряду щодо реалізації реформи регуляторної системи. Головна мета EasyBusiness – зниження регуляторного тиску держави на бізнес шляхом спрощення процедур, зменшення контролюючих органів та частоти перевірок, скасування зайвих дозволів та ліцензій, тощо.

Ключовим завданням роботи команди є допомога у створенні умов для успішного та легкого ведення бізнесу. Найкращим інструментом у вирішенні цього завдання виступає реформа регуляторної системи, або дерегуляція, що дозволить водночас полегшити регуляторний тиск на бізнес та стимулюватиме економічний ріст країни.

easyBUSINESS 

WWW.EASYBUSINESS.IN.UA

