

**ДЕПАРТАМЕНТ АГРОПРОМИСЛОВОГО РОЗВИТКУ
КІРОВОГРАДСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ**



**ДОСВІД КРАЇН СВІТУ В УПРАВЛІННІ
ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ.
ЧИННИКИ ЕКОНОМІЧНОГО ЗРОСТАННЯ**

Заступник директора департаменту
агропромислового розвитку обласної
державної адміністрації –
ЧОРНА МАРІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

2017 рік

ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ СВІТУ

"При інтенсивному використанні землі необхідно не тільки думати про те, як більше у неї взяти, але одночасно піклуватися і про збільшення родючості ґрунту".

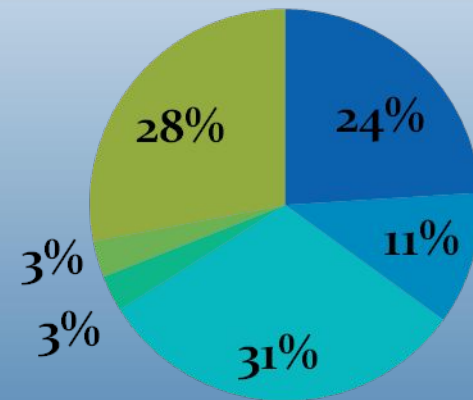
С. Боголюбов

Світовий земельний фонд становить **13,4 млрд га** (площа суходолу без Антарктиди та Гренландії) або **26,3 %** загальної площі земної кулі.

З них припадає на:

- ✓ **луки й пасовища** — 3,2 млрд га (24 %);
- ✓ **орні землі (рілля, сади, плантації)** — 1,45 млрд га (11 %);
- ✓ **ліси й чагарники** — 4,1 млрд га (31 %);
- ✓ **малопродуктивні землі (болота, пустелі, льодовики)** — 4 млрд га (3 %);
- ✓ **антропогенні забудови (міста, заводи, транспорт)** — 0,4 млрд га (3 %);
- ✓ **малопродуктивні та непродуктивні землі** — 3,75 млрд га (28 %).

Структура земельного фонду світу



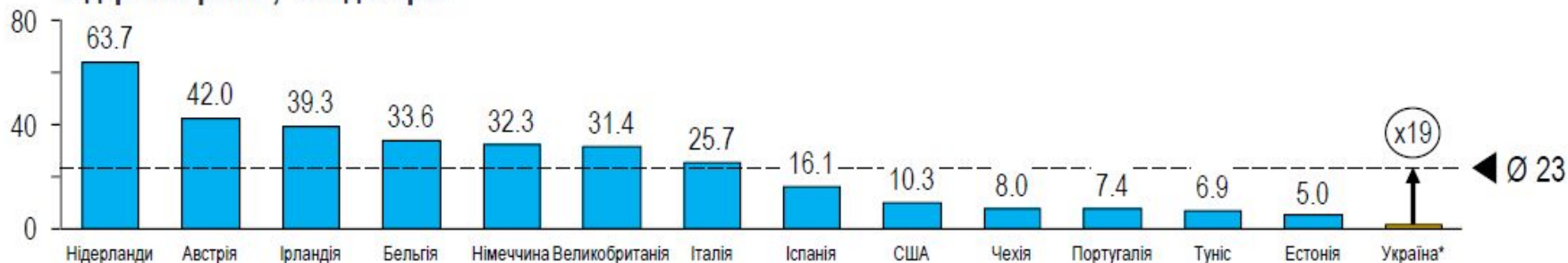
- Луки й пасовища
- Орні землі
- Ліси й чагарники
- Малопродуктивні землі
- Антропогенні забудови
- Непродуктивні землі

КІЛЬКІСТЬ РІЛЛІ ПОРІВНЯНО З ІНШИМИ ДЕРЖАВАМИ

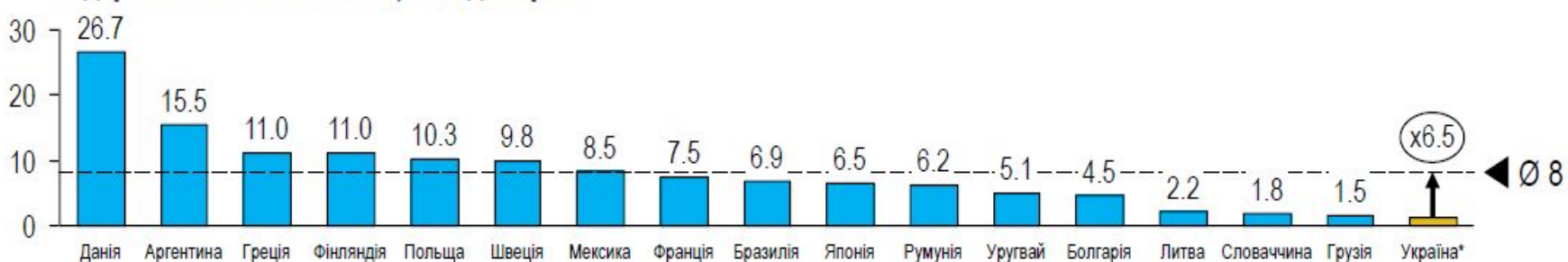
№ п/п	Країна	Загальна площа, млн га	Площа рілля, млн га	Площа ріллі від загальної площі (%)
1	Україна	60,4	32,5	54
2	Індія	328,7	158,7	48
3	Франція	54,8	18,4	34
4	Германя	35,7	11,9	33
5	Нідерланди	4,2	1,1	25
6	Великобританія	24,4	6,1	25
7	США	963,2	170,4	18
8	Китай	959,8	140,6	15
9	Японія	37,8	4,3	11
10	Росія	1707,5	121,6	7
11	Бразилія	851,5	59,5	7
12	Австралія	774,1	44,2	6
13	Канада	998,5	45,1	5

РІВЕНЬ ЦІН НА ЗЕМЛЮ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

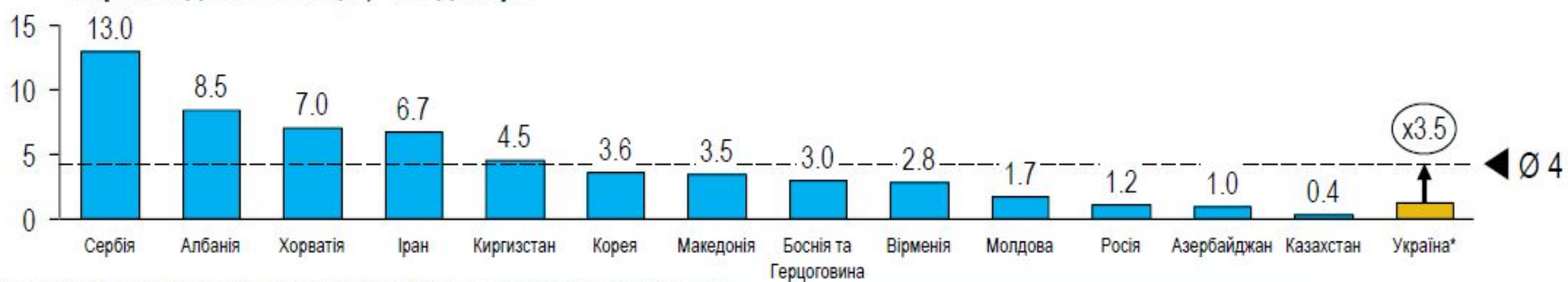
Відкритий ринок, '000 доларів



Відкритий з обмеженнями, '000 доларів



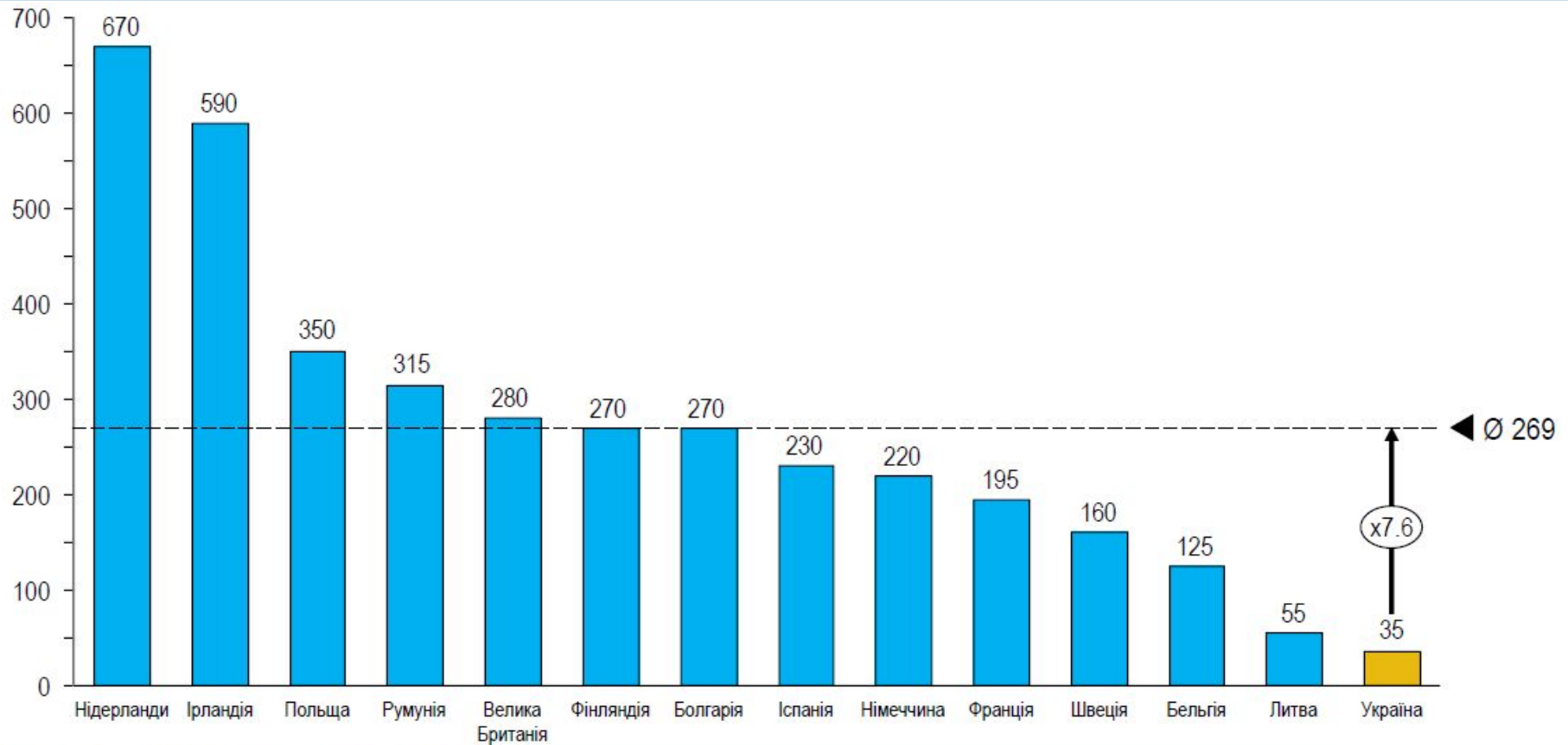
Закритий для іноземців, '000 доларів



ПОРІВНЯННЯ ВАРТОСТІ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

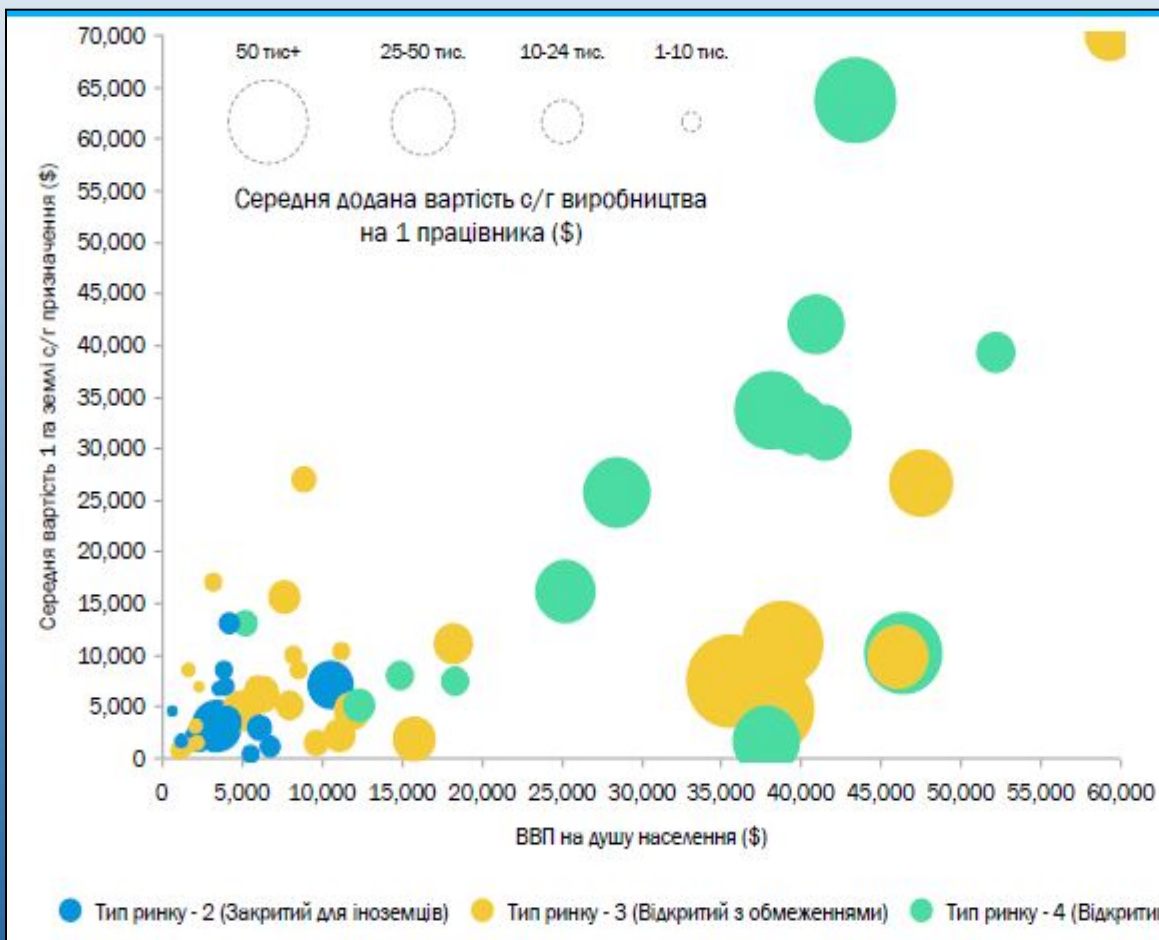
Вартість оренди на землю в розвинених країнах світу з відкритим ринком досягає 250 – 700 доларів за га

Країни з відкритим та відкритим з обмеженнями типами ринків



КОРЕЛЯЦІЙНИЙ АНАЛІЗ

Кореляційний аналіз чітко ілюструє залежність між рівнем відкритості ринку та цін землі сільськогосподарського призначення



Аналіз чітко показує залежність між рівнем відкритості ринку та показниками економічного розвитку

Країни, в яких діють обмеження щодо іноземців чи інші якісні або кількісні обмеження, характеризуються відносно низькою вартістю землі та ВВП на душу населення

Чим більш відкритий ринок, тим більші ВВП на душу населення та ціна землі

ВИЗНАЧЕННЯ ТИПІВ РИНКУ

В основі методології визначення типів ринку лежить триступенева система фільтрів



ЕКОНОМІЧНИЙ ЕФЕКТ ТА АНАЛІЗ СЦЕНАРІЇВ

ПЕРШИЙ ТИП РИНКУ – продовження мораторію з обмеженнями, відсутність можливості передачі прав власності

ЗАКРИТИЙ РИНОК



ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ

Повністю заборонені будь-які транзакції передачі прав власності на землю (продовження мораторію)



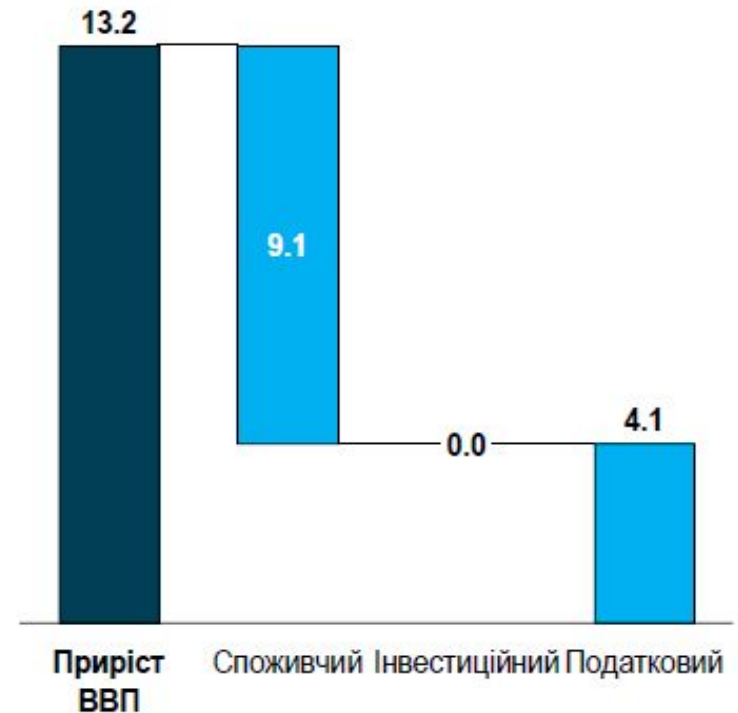
ОСНОВНІ РИНКОВІ ІНДИКАТОРИ ДЛЯ УКРАЇНИ

- **Динаміка цін:** на місцевому рівні встановлена нормативна грошова оцінка, яка виступає базою для оподаткування та вартості оренди.
- **Вартість оренди:** базою виступає нормативна грошова оцінка, а відносне значення складає 3%. Вартість оренди зростає в період до 2025 року з \$37 до \$59 за рахунок інфляції.
- **Продаж:** в умовах даного типу ринку дія мораторію на продаж с/г землі продовжується.
- **Податки:** земельний податок – 1% від нормативної грошової оцінки (відповідно до п. 274.1 ПКУ).



КРАЇНИ З ДАНИМ ТИПОМ РИНКУ: ТАДЖИКИСТАН

ЗАГАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ ЕФЕКТ ДО 2025 РОКУ,
МЛРД. ДОЛ.



ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ТАДЖИКИСТАНУ

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.

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.

Механізм реалізації реформ

- 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.
- 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 заборонаю купівлі-продажу, але фермерам надалося 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

- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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%.

КЛЮЧОВІ ПОКАЗНИКИ РИНКУ ЗЕМЛІ ТАДЖИКІСТАНУ



Ціна с/г землі

—



Тип ринку

закритий



Зайнятість в АПК

52,9%



Землі у приватній власності

0%



Максимальний термін
оренди с/г землі

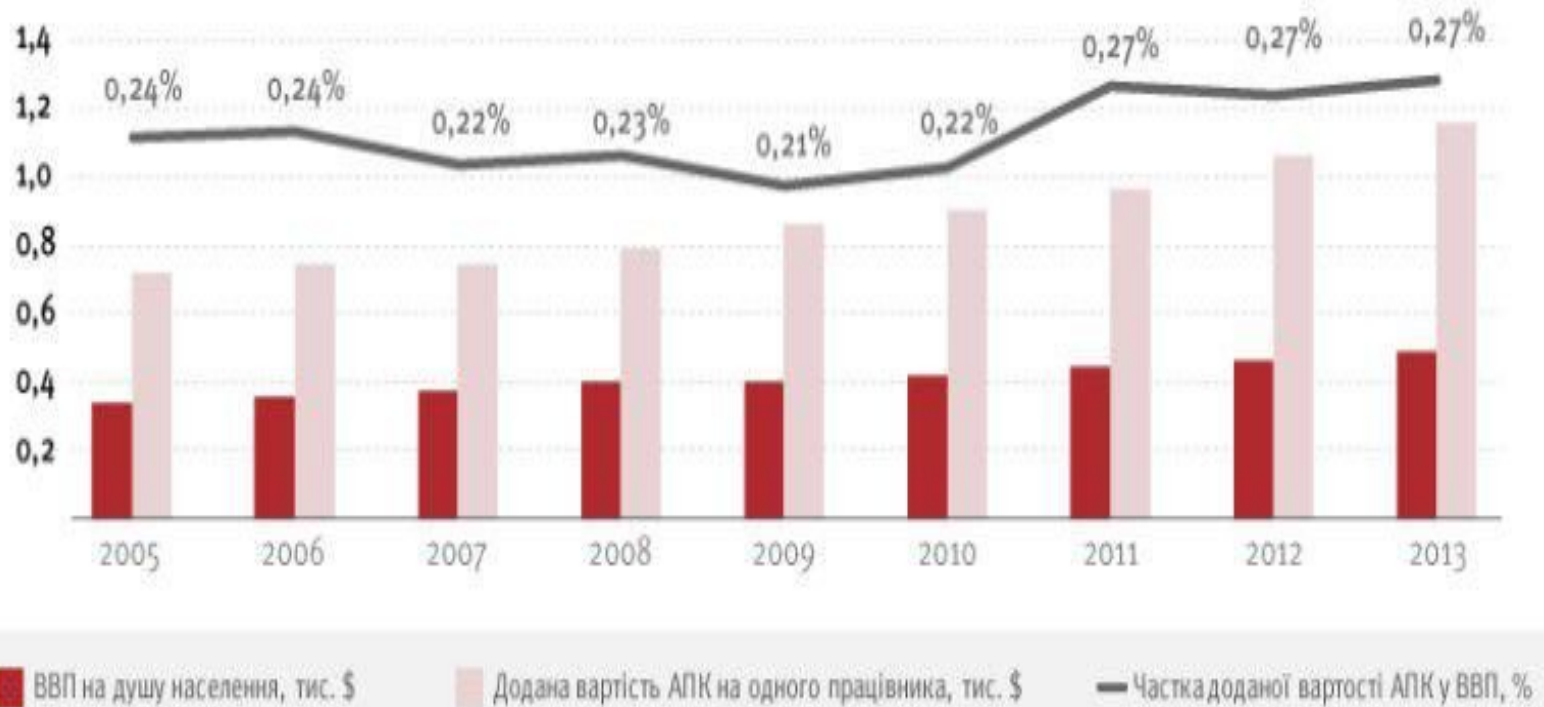
20 років



Частка АПК
у загальному ВВП

27,4%

ОСОБЛИВОСТІ АГРОПРОМИСЛОВОГО КОМПЛЕКСУ ТАДЖИКИСТАНУ



ЕКОНОМІЧНИЙ ЕФЕКТ ТА АНАЛІЗ СЦЕНАРІЇВ

ДРУГИЙ ТИП РИНКУ – відміна мораторію з обмеженим доступом іноземців до ринку



ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ

Тільки резиденти країни мають право продавати, купувати землю та передавати права власності, на ринку можуть бути певні встановлені обмеження



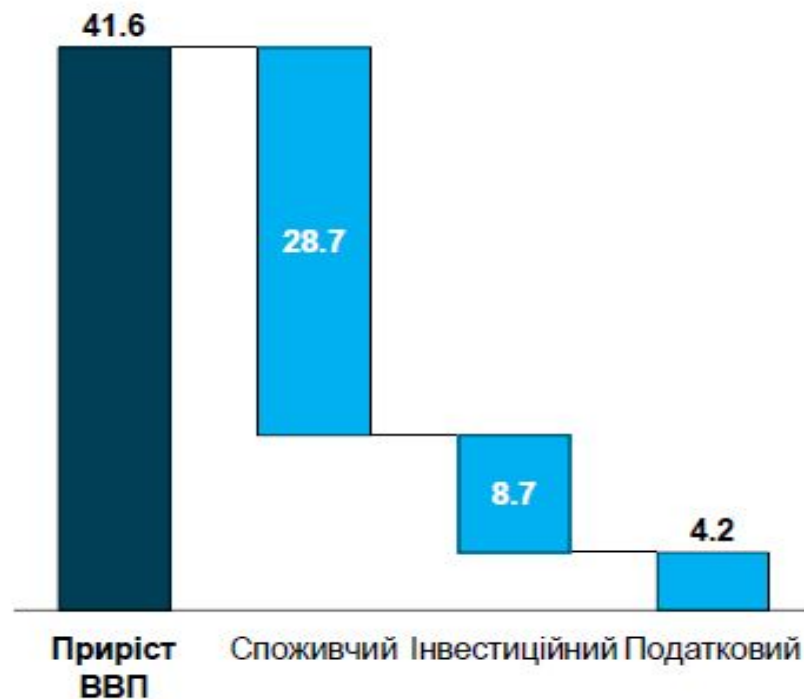
ОСНОВНІ РИНКОВІ ІНДИКАТОРИ ДЛЯ УКРАЇНИ

- **Динаміка цін:** середньорічне зростання ціни у 5-10% з \$1,240 на початку 2017 року (НГО) до \$2,200 у 2025 році.
- **Вартість оренди:** співвідношення ціни на землю та оренди – 4.5%. Середня вартість оренди зростає з \$37 до \$70 до 2025 року.
- **Продаж:** частка землі в обігу – 14-15%, зважаючи на передбачені обмеження. Вартість землі в обігу складатиме – \$7-8 млрд.
- **Податки:** податок на володіння землею – 1.0%, реєстраційний збір – 1.5%.



КРАЇНИ З ДАНИМ ТИПОМ РИНКУ: ХОРВАТІЯ, У ПЕРЕХІДНИЙ ПЕРІОД - ПОЛЬЩА, ЛИТВА, РУМУНІЯ

ЗАГАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ ЕФЕКТ ДО 2025 РОКУ, МЛРД. ДОЛ.



ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ПОЛЬЩІ

Польща – індустріально-аграрна країна. У сільськогосподарському виробництві зайнято 11,2% активної робочої сили, що забезпечує створення 3,4% ВВП. Під сільськогосподарські угіддя зайнято майже половину території країни – 47,1%, 74,9% із цих земель (або 35,2% земельного фонду країни) становить рілля. У сільській місцевості проживає 39,4% населення країни.

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 у рамках ЄС.
- Ринок землі в рамках ЄС має бути приведений до єдиних стандартів ЄС.
- Незакінчені 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 (АРА).
- 2016 рік – зняття бар'єрів для іноземних інвесторів на купівлю землі.

Механізм реалізації реформ

1. Правовою основою земельної реформи в Польщі було прийняття Закону «Про управління державними сільськогосподарськими землями» 1991 року. Оскільки після Другої світової війни у країні встановилася сильна структура дрібних сімейних ферм, у соціалістичний період зусилля колективізації значною мірою 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 у сусідніх країнах.
2. Ще однією причиною непровадження 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 одружені з громадянином (громадянкою) Польщі та мешкали у Польщі останні 2 роки, або якщо вони мешкали у Польщі 5 років, після отримання статусу постійного резидента.

В окремих регіонах ці обмеження не стосуються громадян ЄС, які орендували землю протягом останніх трьох років.

Обмеження на продаж с/г землі громадянам ЄС були скасовані у травні 2016 року.

Обмеження щодо покупця (фізичних чи юридичних осіб)

Фізичні особи повинні мати сільськогосподарську освіту (вторинного або третинного рівня), або досвід роботи у 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 (від 2–5% вартості, залежно від ціни землі), який оплачується покупцем.

Податок на с/г землю відсутній.

Інші обмеження

Орендарі мають переважне право на придбання приватної землі, якщо вони орендували її протягом принаймні трьох років.

Усі 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

- ✓ На відміну від більшості інших країн східної Європи, в Польщі 75% с/г земель залишалися у приватній власності протягом періоду соціалізму, що значно полегшило процес здійснення реформи.
- ✓ Саме в Польщі мав місце найдовший перехідний період після вступу до ЄС та відкриття ринків для іноземців – 12 років. Тоді як у інших нових країнах-членах ЄС ринок с/г земель вже було відкрито для резидентів ЄС, Польща це зробила лише в травні 2016 року. Це стримувало попит та надходження інвестицій у галузь і 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.
- ✓ Сьогодні у с/г секторі домінують сімейні ферми, яким належить 80% орних земель. Основна частина с/г угідь країни розділена між понад 3 млн приватних селянських господарств, при цьому площа кожного з них у середньому становить менше 7 га. Це менше в 10 разів від площі раціонального фермерського господарства у країнах ЄС.

КЛЮЧОВІ ПОКАЗНИКИ РИНКУ ЗЕМЛІ ПОЛЬЩІ



Ціна с/г землі
₴ 10 300/га



Тип ринку
відкритий з обмеженнями



Зайнятість в АПК
17%



Землі у приватній власності
81%



Податок на продаж с/г землі
2-5%

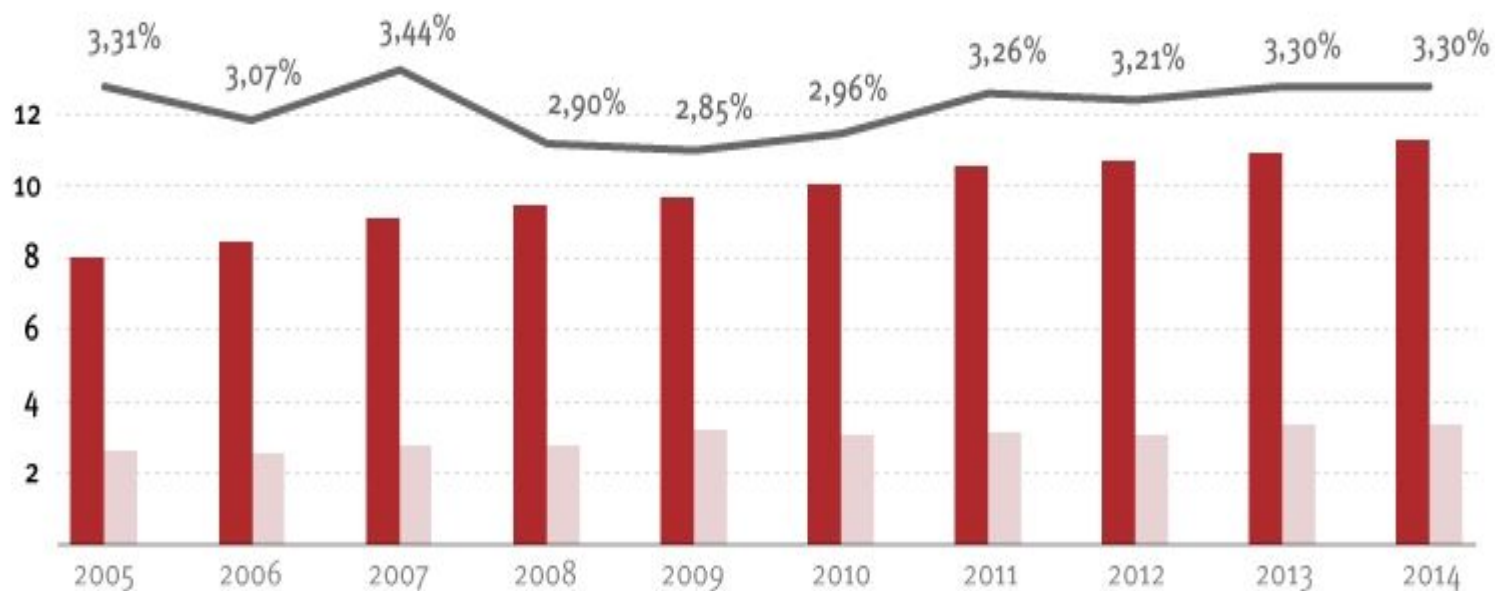


Частка АПК у загальному ВВП
3,2%



Макс. площа ділянки
у власності в одних руках
500 га

ОСОБЛИВОСТІ АГРОПРОМИСЛОВОГО КОМПЛЕКСУ ПОЛЬЩІ



■ ВВП на душу населення, тис. \$

■ Додана вартість АПК на одного працівника, тис. \$

— Частка доданої вартості АПК у ВВП, %

ЕКОНОМІЧНИЙ ЕФЕКТ ТА АНАЛІЗ СЦЕНАРІЇВ

ТРЕТІЙ ТИП РИНКУ – відміна мораторію та дозвіл іноземцям на купівлю землі з наявним державним регулюванням



ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ

Лібералізація та відкриття ринку як для резидентів, так і для іноземних інвесторів – фізичних та юридичних осіб. На ринку можуть бути встановлені деякі кількісні та якісні обмеження



ОСНОВНІ РИНКОВІ ІНДИКАТОРИ ДЛЯ УКРАЇНИ

- **Динаміка цін:** середньорічне зростання ціни на рівні 10-15%. Очікувана ціна у 2025 році — \$2,800.
- **Вартість оренди:** співвідношення ціни на землю та оренди – 3.5%. Середня вартість оренди зростає з \$37 до \$100 до 2025 року.
- **Продаж:** частка землі в обігу - 15-17%, зважаючи на обмеження, які стримують інвестиції. Вартість землі в обігу складатиме — \$10-12 млрд.
- **Податки:** податок: земельний податок – 1.0%, реєстраційний збір – 3%.



КРАЇНИ З ДАНИМ ТИПОМ РИНКУ: ПОЛЬЩА, УГОРСЩИНА, РУМУНІЯ, ДАНІЯ, ФРАНЦІЯ

ЗАГАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ ЕФЕКТ ДО 2025 РОКУ, МЛРД. ДОЛ.



ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА РУМУНІЇ

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.

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.

Механізм реалізації реформ

- 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.
- 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

- 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 зберігалося 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.
- 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.
- 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.

КЛЮЧОВІ ПОКАЗНИКИ РИНКУ ЗЕМЛІ ПОЛЬЩІ



Ціна с/г землі

₴ 6 150/га



Тип ринку

відкритий з обмеженнями



Зайнятість в АПК

29%



Землі у приватній власності

94%



Перехідний період

7 років



Частка АПК у загальному ВВП

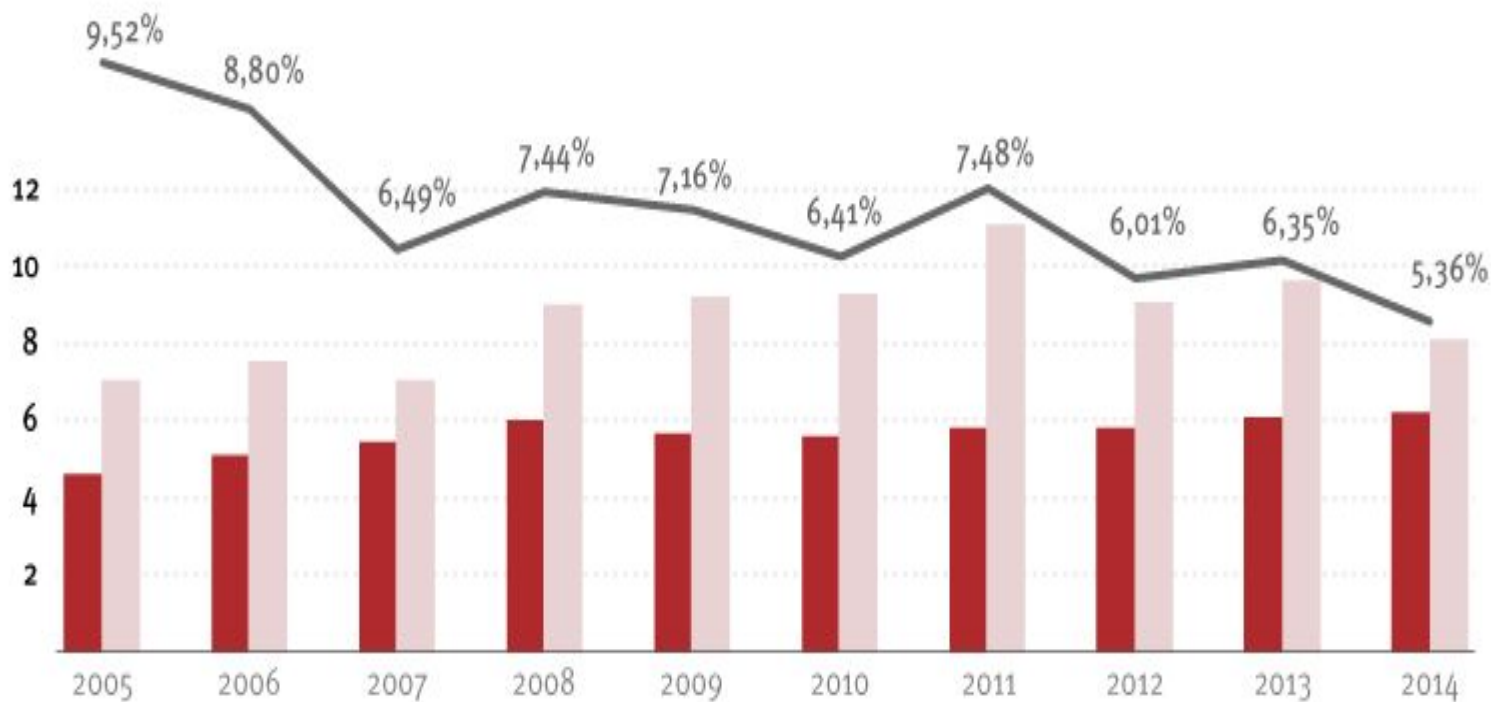
5,4%



Обмеження площі
для фізичних осіб

100 га

ОСОБЛИВОСТІ АГРОПРОМИСЛОВОГО КОМПЛЕКСУ ПОЛЬЩІ



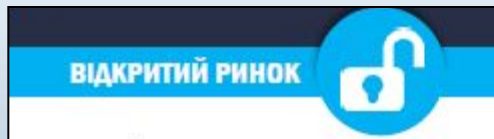
■ ВВП на душу населення, тис. \$

■ Додана вартість АПК на одного працівника, тис. \$

— Частка доданої вартості АПК у ВВП, %

ЕКОНОМІЧНИЙ ЕФЕКТ ТА АНАЛІЗ СЦЕНАРІЇВ

ЧЕТВЕРТИЙ ТИП РИНКУ – відміна мораторію, відсутність будь – яких обмежень як для резидентів, так і для іноземців



ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ

Мінімум регулювання та втручання з боку держави, відсутність обмежень площі та ціни, спрощення ринкового обігу земельної власності



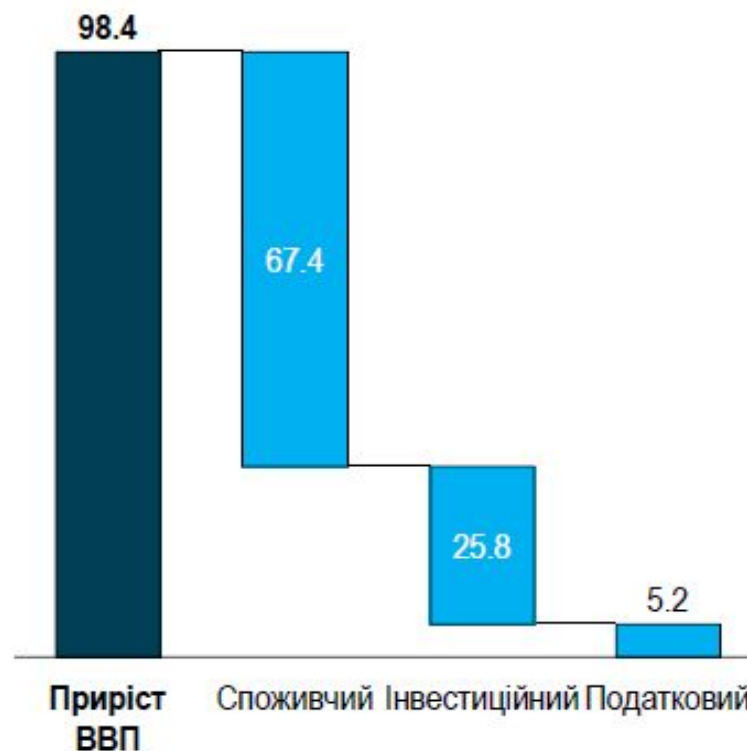
ОСНОВНІ РИНКОВІ ІНДИКАТОРИ ДЛЯ УКРАЇНИ

- **Динаміка цін:** передбачено найшвидші темпи середньорічного зростання ціни на землю, які складатимуть 10-25%. Ціна зросте до \$5,000 в 2025 р.
- **Вартість оренди:** співвідношення ціни на землю та оренди - 3%. Середня вартість оренди зросте з \$37 до \$150 до 2025 року.
- **Продаж:** очікуване значення вартості землі обігу складає \$20-25 млрд.
- **Податки:** податок на володіння землею – 1.0%, реєстраційний збір – 5%.



КРАЇНИ З ДАНИМ ТИПОМ РИНКУ: США, ВЕЛИКОБРИТАНІЯ, ІРЛАНДІЯ, НІДЕРЛАНДИ

ЗАГАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ ЕФЕКТ ДО 2025 РОКУ, МЛРД. ДОЛ.



ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА НІДЕРЛАНДІВ

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.

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 із 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.

Механізм реалізації реформ

- Після Другої світової війни в Нідерландах держава почала сильно втручатися в економіку та, зокрема, розвиток ринку с/г землі. 1950 року було засновано Фонд управління земельними ресурсами, який контролював розвиток сільських районів із метою підвищення продуктивності в агросекторі. Із 1953-го 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.
- Також державна політика була зорієнтована на надання фінансової підтримки збитковим господарствам. У 1950 році 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 терміном щонайменше на 10 років.

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 термін 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

- Ринок землі у Нідерландах є успішним прикладом відкритості та лібералізації. Така політика розвитку ринку призвела до високих результатів продуктивності та ефективного використання ресурсів у сільськогосподарському виробництві. Сьогодні у Нідерландах використовуються найновітніші та найефективніші виробничі системи й технології, котрі забезпечують в п'ять разів вищу продуктивність за середньоєвропейську.
- Ціна с/г землі в Нідерландах є однією з найвищих у ЄС та світі (2012 року — \$63,700), що є наслідком одного з найбільш лібералізованих механізмів регулювання ринку.
- На ринку поширеними стають операції з продажу-оренди, за яких фінансова установа купує земельну ділянку у її власника та здає її йому ж в оренду. В 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.
- В останні роки заходи по захисту прав орендарів спонукають землевласників більше не здавати земельні ділянки в оренду, що призвело до зменшення частки орендованих земель (із 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.

КЛЮЧОВІ ПОКАЗНИКИ РИНКУ ЗЕМЛІ НІДЕРЛАНДІВ



Ціна с/г землі
\$ 63 700/га



Тип ринку
відкритий



Зайнятість в АПК
2%



Землі у приватній власності
89%



Ставка податку
на операції з землею
6%

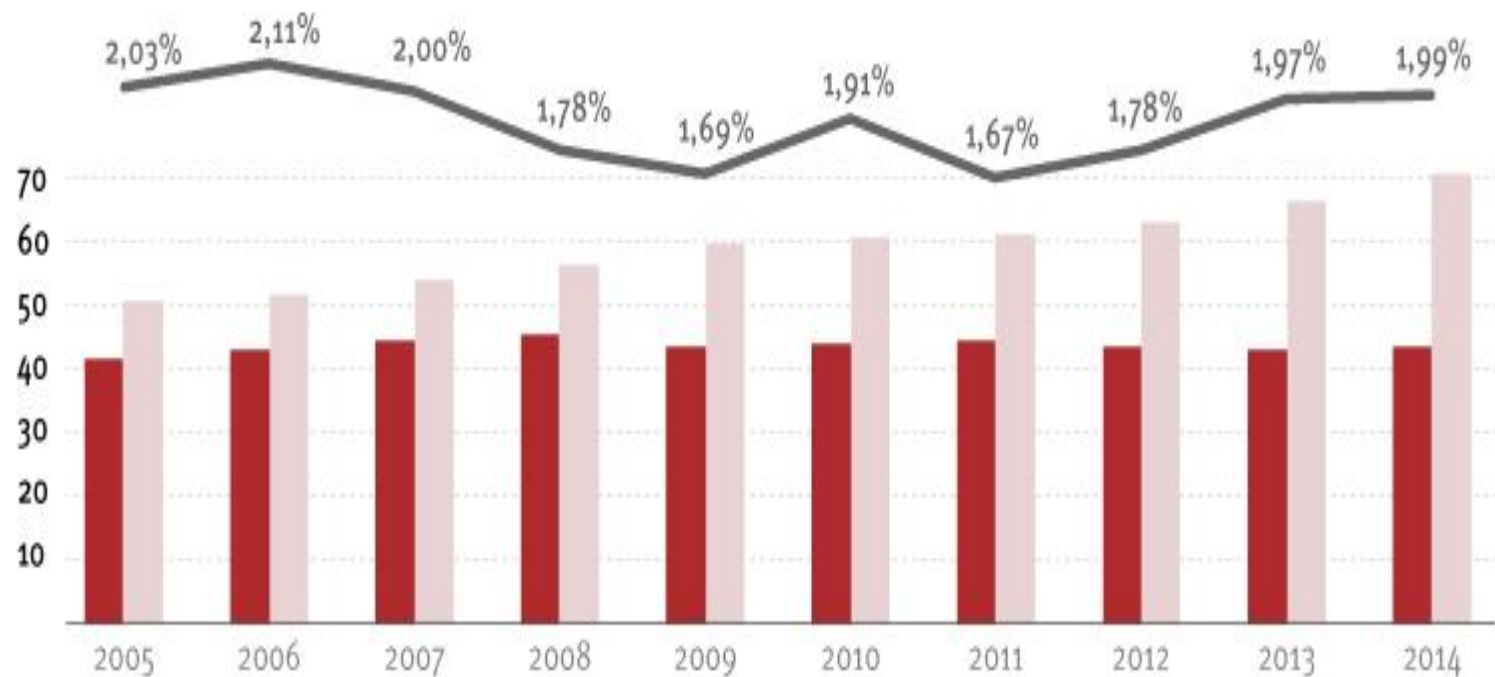


Частка АПК у загальному ВВП
1,8%



Мінімальний строк оренди
6 років

ОСОБЛИВОСТІ АГРОПРОМИСЛОВОГО КОМПЛЕКСУ НІДЕРЛАНДІВ



■ ВВП на душу населення, тис. \$

■ Додана вартість АПК на одного працівника, тис. \$

— Частка доданої вартості АПК у ВВП, %

ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

Міжнародний досвід та економічний аналіз свідчать, що сценарій із відкриттям ринку землі є найбільш ефективним

1

СЕРЕД ПРОАНАЛІЗОВАНИХ РЕГІОНІВ СВІТУ, **СТАРІ КРАЇНИ-ЧЛЕНИ ЄС** МАЮТЬ **НАЙБІЛЬШИЙ РІВЕНЬ ВВП НА ДУШУ НАСЕЛЕННЯ ТА НАЙВИЩУ ЦІНУ ЗЕМЛІ**

2

ПРОВЕДЕНИЙ АНАЛІЗ СВИДЧИТЬ, ЩО **ЧИМ БІЛЬШ ВІДКРИТИЙ РИНОК**, ТИМ **БІЛЬШІ ВВП НА ДУШУ НАСЕЛЕННЯ ТА ЦІНА ЗЕМЛІ**

3

УКРАЇНІ ДОЦІЛЬНО ЗАПРОВАДИТИ **ПОВНІСТЮ ВІДКРИТИЙ РИНОК ЗЕМЛІ**, ЩО ЗГЕНЕРУЄ **БЛИЗЬКО 100 МЛРД. ДОЛ. ДО 2025 РОКУ** В ЯКОСТІ ПРИРОСТУ ВВП, ІНОЗЕМНИХ ТА ВНУТРІШНІХ **ІНВЕСТИЦІЙ** ТА ДОДАТКОВИХ **ПОДАТКОВИХ НАДХОДЖЕНЬ** ДО ЦЕНТРАЛЬНОГО ТА МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ

ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

Створення вільного ринку землі може стати рушійною силою для розвитку МСБ в агросекторі та економіки в цілому

ПЕРЕВАГИ ВІЛЬНОГО РИНКУ ЗЕМЛІ



ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!!!

**ДЕПАРТАМЕНТ АГРОПРОМИСЛОВОГО
РОЗВИТКУ КІРОВОГРАДСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ
ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ**

м. Кропивницький, вул. Тараса Карпи, 84

тел. факс: (0522) 24 – 63 – 06

е – mail: public@apk.kr-admin.gov.ua

веб-сайт: <http://apk.kr-admin.gov.ua>