

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Ю.Н. Сагачко, канд. экон. наук, доц.,

В.Г. Ткаченко,

В.А. Федорец

Харьковский национальный технический университет сельского хозяйства
им. П. Василенко, Украина

Изменения в экономической жизни, связанные с созданием современной рыночной экономики, требуют принципиально новых подходов к формированию и осуществлению земельной политики. Проблема управления земельными ресурсами является главной в решении задач социально-экономического развития. Земля – это национальное богатство, которое было и всегда будет особенным объектом общественных отношений. Обобщение опыта землепользования ряда передовых стран позволяет выявить основные закономерности и принципы, с использованием которых происходит эффективное управление земельными ресурсами в различных странах мира.

В Украине земельные преобразования берут начало с 90-х годов прошлого века, в результате чего сформировались предпосылки для введения рыночного оборота земель. В настоящее время продолжается завершающий этап земельной реформы, важными составляющими которого являются воплощение в практику хозяйствования принципов экологически безопасного землепользования и введение полноценного рыночного оборота земель. Учитывая, что большинство стран Восточной Европы прошли путь аграрных преобразований, чрезвычайно важно проанализировать их опыт, а также других стран мира, чтобы избежать возможных просчетов и предотвратить возможные риски.

Значительное внимание исследованию развития земельных отношений в мировой практике посвятили в свои трудах такие исследователи как Т.А. Коваленко [1], А.В. Пронина [2], А.В. Ходаковская [3], Л.П. Алешкина [4] и др.

Страны с переходной экономикой - это группировка государств, находящихся в процессе реформирования политической и социально-экономической структуры, трансформации существующих здесь ранее административно-командных экономических систем в рыночной экономике [5]. Речь идет о странах, очень похожи на Украину в переходных процессах, хотя и имеют разную «степень аграрности» - количество сельскохозяйственных земель, структуру производства, количество людей, проживающих и работающих в селах. Тем не менее, каждая из этих стран в конце XX века имела подобные задачи в вопросе реформирования земельных отношений и перехода к новым формам хозяйствования.

Общие меры всех стран по реформированию аграрного сектора и земельные отношения, были: принятие концептуальных законодательных актов; разгосударствление земель и равенство форм собственности на землю и средства производства; определение порядка приватизации земель и стимулирование частного сектора; свободная конкуренция и рынок с элементами государственной регуляторной политики; поддержка интеграционных процессов в аграрной сфере; введение системы социальной защиты населения от негативных явлений; связанных с реформированием и реорганизацией земельных отношений и аграрного сектора экономики [6].

Если говорить о Восточной Европе (государства Балтии, Центральной и Восточной Европы, балканские государства и Грузия), то в большинстве стран отношения по поводу владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами развивались похожими путями и мало отличаются от тех, присущих Западной Европе. Так, в частности, в странах Восточной Европы XX века было отмечено многими земельными реформами: перераспределение земель с наделением мелких хозяйств, национализация и / или коллективизация, и начиная с 1990-х годов, реприватизация, которая осуществлялась в рамках земельной политики государств: возвращение (реституция) земельной собственности бывшим владельцам, ее равное распределение, проведения земельных аукционов, продажа земель и т.д. [7]. А, в частности, на постсоветском пространстве, в основе реформ лежали два основных подхода: а) реституция (страны Прибалтика, Румыния, Словакия, Албания, др. Страны); б) приватизация земельных участков (Украина, Россия, Беларусь). Во всех этих случаях, национализация земель сопровождалась централизацией в рамках системы управления земельными ресурсами.

В Польше рынок земель регулируют преимущественно экономические средства. Государство через специально созданное Агентство сельскохозяйственной собственности государственной казны (АВРСП) выкупает у крестьянских хозяйств земли и недвижимость и продает их перспективным хозяйствам, малоземельным, молодым крестьянам и тому подобное. Приоритет предоставляют покупателям, которые имеют надлежащую квалификацию. Максимальная площадь земельного участка, которая может быть куплена в одни руки, составляет 500 га. Стоимость 1 га земли составляет 9100 евро, 81% земель находится в частной собственности. Налог на продажу земли колеблется в диапазоне 2-5% и взимается с покупателя. Налог на землевладение отсутствует [8].

В Словакии рынок земли регулируется государством через созданный Словацкий земельный фонд. Собственниками земли сельскохозяйственного назначения в Словакии, могут быть физические лица, которые работали и вели бизнес в области сельского хозяйства не менее трех лет. Юридические лица имеют право покупать землю, если зарегистрировали свой бизнес по крайней мере 10 лет назад, и должны доказать, что имеют трехлетний стаж ведения бизнеса в сельском хозяйстве. Цена 1 га земли установлена в размере 12000 евро. В частной собственности находится 81% земель.

В Латвии, несмотря на то, что это не аграрное государство, рынок земли эффективно функционирует. Разрешение на куплю-продажу земли имеют как граждане Латвии, так и зарегистрированные там предприятия. Все операции по передаче прав на землю согласовывают с государственными органами и фиксируют в земельном кадастре. Никаких ограничений по размеру земельного участка нет. Купить землю в Латвии можно за 2917 евро за 1 га., 99% земель в частной собственности.

В Венгрии, как и в других восточноевропейских странах, существуют определенные ограничения на куплю-продажу земли. Это обусловлено прежде всего предоставлением приоритетного права на приобретение земельных участков сельскохозяйственного назначения лицам, которые связаны с сельскохозяйственной деятельностью и имеют аграрное образование. Для того, чтобы купить в этой стране землю, надо обладать навыками в области сельского хозяйства или вести бизнес в сельском хозяйстве не менее 3 лет.

В Австрии рынок земли весьма ограничен. Сделки купли-продажи земель регулируют исключительно местные органы власти, к тому же, учитывая федеративное устройство страны, в каждой из провинций существуют свои правила передачи земли в собственность. В некоторых провинциях установлены ограничения относительно минимальной площади земельного участка и ограничения цены.

Во Франции по всем операциям на рынке земли сельскохозяйственного назначения следит Агентство по управлению землями и развития сельских территорий (SAFER). Агентство имеет право первенства на покупку земли, кроме того, оно может не допустить подписания соглашения на продажу земли, если считать, что операция носит спекулятивный характер, либо торги происходят по сниженной цене.

Рынок земли находится в поле зрения государства, формирует специальную земельную политику. Она направлена прежде всего на совершенствование аграрной структуры, перераспределение земли и регулирования рынка сельскохозяйственных земель. Все операции по купле-продаже, предоставление в аренду земельных участков во Франции находятся под строгим контролем органов власти [9]. В общем, механизм Франции строго урегулированы, здесь действует не только право первенства на покупку земель, но и запрет в течение 15 лет продавать или сдавать в аренду приобретенные земли. Страна настолько защищает свою землю перед иностранным покупателем, на практике она может приобрести только коренной французский фермер.

Германия - страна со свободным рынком земли, к тому же она безоговорочный лидер по продаже сельскохозяйственных угодий в Евросоюзе. Иностранцы и граждане страны могут свободно покупать землю. При продаже земли установлен налог в размере не более 3,5% от цены сделки, который оплачивает покупатель. В Германии введен либеральный рынок земель, на котором торговля земельными участками между частными лицами (физические или юридические лица) происходит без ограничений со стороны государства. Однако для того, чтобы приобрести земли сельскохозяйственного назначения, необходимо получение разрешения от специальных органов.

Нидерланды в агросекторе считают одной из самых стран в мире, рынок земли здесь совершенно открыт. Государство не устанавливает никаких ограничений относительно права собственности на землю для иностранных физических и юридических лиц. Также установлено максимальной площади земельного участка, которая может быть приобретена в собственность. Цены на земельные участки полностью регулирует рынок. Нидерланды являются страной, где установлена самая высокая цена за 1 га земли - 62972 евро.

Исследовав земельные отношения различных стран мира, можно сделать вывод, что они достигают хороших результатов в сельском хозяйстве, когда государство осуществляет контроль за использованием и оборотом сельскохозяйственных земель, устанавливает ограничения по их продаже и аренде.

Учитывая опыт европейских стран по внедрению рынка сельскохозяйственных земель, в Украине в процессе формирования земельного рынка приоритетными целями должны быть: создание эффективной нормативно-правовой базы, совершенствование методики оценки сельскохозяйственных земель; предотвращения чрезмерного

распыления сельскохозяйственных угодий и рационализация землепользования. Также стоило учесть американский опыт формирования и регулирования рынка земли: предотвращать спекуляции на земельном рынке через установленные экономические рычаги; при продаже земли сельскохозяйственного назначения не допускать изменять целевое назначение земельного участка; изымать земельные участки, если их используют в течение года.

Список использованных источников

1. Коваленко, Т. А. Земельные реформы в зарубежных странах / Т. А. Коваленко, А. М. Мирошниченко // Агробизнес сегодня. – 2015. – № 11(306). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.agro-business.com.ua/u-pravovomupoli/3442-zemelni-reformy-u-zarubizhnykh-kraiinakh.html>. – Дата доступа: 15.09.2020.
2. Пронина, А. В. Регулирование земельных отношений на примере зарубежного опыта / А. В. Пронина // Теория и практика государственного управления и местного самоуправления. – 2014. – №1. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Ttpdu_2014_1_20. – Дата доступа: 15.09.2020.
3. Ходаковская, А. В. Рынок земель сельскохозяйственного назначения в странах ЕС: возможности использования опыта в Украине / А. В. Ходаковская // Экономика АПК. – 2012. – №5. – С. 30-36.
4. Алешкина, Л. П. Развитие мирового рынка земли и применение передового опыта в Украине / Л. П. Алешкина // Агросвит. – 2011. – № 11. – С. 6-9.
5. Козик, В. В. Международная экономика и международные экономические отношения [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://readbookz.com/pbooks-/book-37/ua/>. – Дата доступа: 15.09.2020.
6. Шарий, Г.И. Зарубежный опыт управления та реформирования земельных отношений / Г. И. Шарий // Инновационная экономика. – 2013. – №6 (44). – С. 145-146.
7. Верманн, Б. Управление режимом владения землей в странах Восточной Европы и Содружества независимых Государств (СНГ) / Б. Верманн // ФАО, 2010.
8. Галушко, В. П. Формирование рынка земли в Украине / В. П. Галушко, Ю. Д. Билык, А. С. Даниленко. – 2-е изд., перераб. и доп. – М., 2006. – 280 с.
9. Нечипоренко, А. Мировая практика развития земельных отношений / А. Нечипоренко // Экономика АПК. – 2007. – № 4. – С. 154-157.

Министерство образования Республики Беларусь
Полоцкий государственный университет

**УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИКИ:
МЕЖДУНАРОДНЫЕ И НАЦИОНАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ**

Электронный сборник статей
IV Международной научно-практической online-конференции

(Новополоцк, 26 ноября 2020 г.)

Текстовое электронное издание

Новополоцк
Полоцкий государственный университет
2020

Устойчивое развитие экономики: международные и национальные аспекты [Электронный ресурс] : электронный сборник статей IV Международной научно-практической online-конференции, Новополоцк, 26 ноября 2020 г. / Полоцкий государственный университет. – Новополоцк, 2020. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).

Впервые материалы конференции «Устойчивое развитие экономики: международные и национальные аспекты» были изданы в 2012 году (печатное издание).

Рассмотрены демографические и миграционные процессы в контексте устойчивого развития экономики; обозначены теоретические основы, практические аспекты управления человеческими ресурсами; выявлены и систематизированы драйверы инклюзивного экономического роста в Беларуси и за рубежом; раскрыты актуальные финансовые и экономические аспекты развития отраслей; приведены актуальные проблемы и тенденции развития логистики на современном этапе; отражены современные тенденции совершенствования финансово-кредитного механизма; освещены актуальные проблемы учета, анализа, аудита в контексте устойчивого развития национальных и зарубежных экономических систем; представлены новейшие научные исследования различных аспектов функционирования современных коммуникативных технологий.

Для научных работников, докторантов, аспирантов, действующих практиков и студентов учреждений высшего образования, изучающих экономические дисциплины.

Сборник включен в Государственный регистр информационного ресурса. Регистрационное свидетельство № 3061815625 от 23.05.2018.

№ госрегистрации 3061815625

ISBN 978-985-531-720-4

© Полоцкий государственный университет, 2020

2 – дополнительный титульный экран – производственно-технические сведения

Для создания электронного сборника статей IV Международной научно-практической online-конференции «Устойчивое развитие экономики: международные и национальные аспекты» использованы текстовый процессор Microsoft Word и программа Adobe Acrobat XI Pro для создания и просмотра электронных публикаций в формате PDF.

Компьютерный дизайн обложки *М. С. Мухоморовой*
Технический редактор *С. Е. Рясова, А. А. Прадидова*
Компьютерная верстка *Т. А. Дарьянова*

Подписано к использованию 27.01.2021.
Объем издания: 18,8 Мб. Заказ 019.

Издатель и полиграфическое исполнение:
учреждение образования «Полоцкий государственный университет».

Свидетельство о государственной регистрации
издателя, изготовителя, распространителя печатных изданий
№ 1/305 от 22.04.2014.

ЛП № 02330/278 от 08.05.2014.

211440, ул. Блохина, 29, г. Новополоцк, Беларусь
тел. 8 (0214) 53 05 72,
e-mail: i.pozdnyakova@psu.by