

## ДОСВІД ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ У США

*Досліджено досвід функціонування ринку землі у США та визначено можливість його застосування при побудові власної моделі земельного ринку в Україні.*

### Постановка проблеми

Усім без винятку країнам у свій час доводилось вирішувати проблему пошуку і реалізації власних моделей регулювання земельних відносин та формування земельного ринку. В Україні, як і в інших країнах СНД, питання ринку земель вивчене недостатньо, нині досліджуються його окремі складові. Тому доцільно враховувати світову практику і сучасну світову економічну науку щодо проблем формування та функціонування ринку земель. Саме зазначені тенденції і зумовили вибір напрямку дослідження.

### Аналіз останніх досліджень

Питання формування та розвитку земельного ринку за радянських часів взагалі не піднімалось, оскільки всі земельні ресурси знаходилися у власності держави. Вперше згадування про інститут ринку землі можна зустріти на початку 90-х років, що безпосередньо пов'язано з переходом України до ринкової економіки та запровадженням земельної реформи.

Важливість та неминучість функціонування ринку землі в сільському господарстві неодноразово підкреслювало у працях П.І. Гайдуцького, О.М. Онищенко, П.Т. Саблука, В.В. Юрчишина [1,2,9,10,12].

Вагомий внесок у розвиток теорії втілення ринку землі в аграрний сектор економіки зробили вітчизняні вчені А.М.Третяк, Ю.Д.Білик,

А.Д. Юрченко, М.М. Федоров, а також російські науковці В.А. Горемікін та М.В. Комов [3,7,11,12,13,15].

Необхідно відзначити недостатню практичну розробленість економічних важелів становлення ринку землі. В наукових працях автори, як правило, обмежуються їх констатацією. Більш детального розгляду потребує механізм іпотечного кредитування, розвитку інфраструктури, формування ціни на землю, розвитку державного земельного кадастру та обліку земель.

*Метою досліджень* є вивчення досвіду формування та функціонування ринку землі в США та оцінка можливості його застосування при формуванні ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні.

*Об'єктом досліджень* є процес створення та функціонування ринку землі у США.

Методологічною основою досліджень є діалектичний метод пізнання, системний підхід, що розкриває економічні явища у постійному русі, розвитку і взаємозв'язку. Теоретичною та методичною основою дисертації є наукові праці вітчизняних та зарубіжних вчених, рекомендації науково-дослідних установ. Статистичною та фактологічною основою роботи є періодична та довідкова література. Для вирішення поставленої мети застосовувались такі методи дослідження, що ґрунтуються на діалектичному методі пізнання: абстрактно-логічний — для узагальнення та формування висновків, графічний — для наочного зображення статистичної інформації, монографічний — для опрацювання літерних джерел, історичний — для узагальнення досвіду регулювання земельних відносин та визначення основ становлення ринку сільськогосподарських земель, економіко-статистичний — для порівняння та групування даних звітних та попередніх років.

### **Результати досліджень**

У жодній країні світу немає дійсно вільного земельного ринку і необмеженого права приватної власності на землю, безконтрольної купівлі-продажу останньої. У США усі права землеволодіння розглядаються законодавством як право на нерухомість і регулюються у рамках цивільного права. Використання землі для сільськогосподарських потреб забезпечується переважно економічними методами. Багато питань, що стосуються сільського господарства, правового режиму земель, надр, лісів і вод, віднесено до компетенції американського федерального законодавства. У Федеральний кодекс включені закони, що регламентують сільськогосподарську діяльність, закони про право власності іноземців на землю, правовий режим державних земель. Поряд з цим правом, у всіх штатах існують свої цивільні закони, в окремих – законодавство про оренду земель. Право державної власності на всі вільні землі фіксується в федеральному законодавстві. Президент країни має право на свій розсуд вилучати і резервувати із державних земель необхідні землі для гідроенергетики, іригації та інших спеціальних цілей. У законодавстві

більшості штатів встановлена досить спрощена форма купчих. Право власності переходить шляхом простої передачі останніх [5].

За даними Маслянікіова В., у США за президентства Ф.Рузвельта, коли країна виходила із аграрної кризи, приватна власність на землю жорстко регулювалася державою. Землю неможливо було продати без спеціального дозволу уповноважених органів штату. При цьому враховувалися причини продажу сільськогосподарських угідь та мета їх придбання новими власниками [8]. Період після другої світової війни в усіх розвинутих країнах характеризується посиленням втручання держави у сферу земельних відносин зміною законодавчих норм, спрямованих на задоволення інтересів орендарів. Держава, відстоюючи інтереси орендаря, сприяє ефективному землекористуванню, активно втручається у земельний ринок, ринок оренди, створює ефективну систему контролю [13]. Держава і зараз контролює питання щодо переходу фермерських земель з рук в руки не просто внаслідок вільної купівлі-продажу, а з обов'язковим дотриманням визначених умов здійснення таких операцій [2].

*Таблиця 1. Середній розмір та кількість фермерських господарств в США*

| Роки | Кількість фермерських господарств, тис. од. | Темп росту, % | Площа фермерських господарств, млн га | Темп росту, % | Середній розмір фермерського господарства, га | Темп росту, % |
|------|---|---------------|---------------------------------------|---------------|---|---------------|
| 1995 | 2196,4                                      | 100           | 389,5                                 | 100,0         | 177,3   | 100,0         |
| 1996 | 2190,5                                      | 99,7          | 388,0                                 | 99,6          | 177,3   | 100,0         |
| 1997 | 2190,5                                      | 99,7          | 386,9                                 | 99,3          | 176,4   | 99,5          |
| 1998 | 2192,3                                      | 99,8          | 385,3                                 | 98,9          | 175,6   | 99,1          |
| 1999 | 2187,3                                      | 99,6          | 383,8                                 | 98,5          | 175,6   | 99,1          |
| 2000 | 2166,8                                      | 98,7          | 382,5                                 | 98,2          | 176,4   | 99,5          |
| 2001 | 2148,6                                      | 97,8          | 381,3                                 | 97,9          | 177,3   | 100,0         |
| 2002 | 2135,4                                      | 97,2          | 380,5                                 | 97,7          | 178,1   | 100,5         |
| 2003 | 2126,9                                      | 96,8          | 379,9                                 | 97,5          | 178,5   | 100,7         |
| 2004 | 2113,5                                      | 96,2          | 379,0                                 | 97,3          | 179,3   | 101,1         |

Джерело: розраховано на основі даних Міністерства сільського господарства США [16].

На думку Комова М.В. існує тісний зв'язок між ринком землі і ринком оренди. Коли ціни на землю високі, краще всього збільшувати площі сільськогосподарських земель шляхом оренди. При низьких цінах доцільніше розширювати господарство через купівлю землі [7]. Але слід попередити від занадтої гігантманії фермерських господарств. Зокрема за розробками української академії аграрних наук, оптимальні розміри фермерських господарств у зоні Полісся повинні складати: 300–400га для господарств, що спеціалізуються на виробництві молока, яловичини, свинини; 150–200га – на виробництві продукції вівчарства і птахівництва; 250–350га – із зерновим та 100–150га – картоплярським напрямом

спеціалізації [14]. Наведемо дані щодо кількості та розміру фермерських господарств у США табл. 1.

Як свідчать дані табл. 1 у США в 2004 році, порівняно з 1995 роком, спостерігається чітка тенденція щодо зменшення кількості та площі фермерських на 3,8% та 2,7%, відповідно. В першу чергу, це пов'язано з укрупненням господарств на 1,1% та виведення сільськогосподарських угідь з обороту.

У різних країнах світу частка орендованих земель істотно відрізняється. Так, за даними Гайдуцького П.І. і Сагайдака А.Е., частка земель, що знаходиться у користуванні орендарів складає у %: у Бельгії – 68, Франції – 53, США – 41, Англії – 39, Нідерландах – 37, Німеччині – 34, Італії – 20, Данії – 18, Ірландії – 8 % [1].

Держава по-різному регулює орендні відносини. За законами багатьох штатів США до претендента на оренду ферми висувається цілий ряд вимог, що пов'язані з наявністю в нього сільськогосподарської освіти, професійного досвіду та програми ефективного використання орендованих земель. Досить доречним було б встановити дані вимоги і для українських фермерів.

У США оренда, на відміну від Європейських країн, як правило, річна. Потім вона продовжується, оскільки відносини між більшістю землевласників та їх орендарями формуються на основі великої довіри. Довгострокова оренда вигідна для обох сторін, особливо, якщо необхідне покращання стану ґрунтів. Багато із цих робіт проводяться частково за рахунок орендаря.

Фермерам оренда вигідна, якщо ринкова вартість землі вища ставок орендної плати. У США наприклад, розрізняють три основні форми оренди за характером розподілу доходів між договірними сторонами та видом орендної плати: фіксована грошова (готівкова), з частки урожаю (продукції рослинництва) та з частки продукції тваринництва [4]. Розглянемо кількість орендованої землі в США за 1978–2002 р. в табл. 2.

Таблиця 2. Кількість орендованої землі за типом орендарів у США за 1978–2004 р.

| Роки | Кількість землі у фермерських г-вах, всього млн. га | В т.ч. кількість землі, що знаходиться у користуванні орендарів |      |                   |      |                           |      |
|------|---|---|------|-------------------|------|---------------------------|------|
|      |   | самостійні орендарі   |      | орендарі-партнери |      | всього орендованих земель |      |
|      |   | млн га  | %*   | млн га            | %*   | млн га                    | %*   |
| 1978 | 416,7   | 50,2  | 12,0 | 115,5             | 27,7 | 165,7                     | 39,8 |
| 1982 | 399,1   | 46,0  | 11,5 | 109,2             | 27,4 | 155,2                     | 38,9 |
| 1987 | 390,3   | 51,4  | 13,2 | 111,5             | 28,6 | 162,9                     | 41,7 |
| 1992 | 382,6   | 49,7  | 13,0 | 114,2             | 29,8 | 163,9                     | 42,8 |
| 1997 | 377,1   | 43,7  | 11,6 | 109,3             | 29,0 | 153,0                     | 40,6 |
| 2002 | 379,7   | 35,0  | 9,2  | 108,0             | 28,4 | 143,0                     | 37,7 |

Примітка: \* питома вага у загальній кількості земель.

Джерело: розраховано на основі даних Міністерства сільського господарства США [16].

Спостерігається тенденція, як видно з даних табл. 2 до зменшення кількості орендованої землі з 39,4% у 1978 р. до 37,6% у 2002 р. Перевага надається власним землям щодо орендованих. В структурі орендованої землі перевага надається оренді земельних ділянок на основі партнерства порівняно з самостійними орендарями. Першій формі ведення господарства надають перевагу 9,2%, іншій – відповідно 28,4%.

Розпоряджається землями федерального уряду бюро із землеустрою. За період функціонування Федеральне бюро передало у власність приватних осіб і різних організацій 0,45 млрд га землі, в тому числі 116,1 млн га безкоштовно.

Бюро виконує такі основні функції: ведення земельно-інформаційних систем; проведення кадастрових зйомок; підготовка конкретних планів регіонального розвитку; випуск ліцензій та інших документів, що дозволяють використання земель; моніторинг земельних ресурсів; продаж федеральних земель і закупівля у федеральну власність [11].

Існують три форми продажу федеральних земель: конкретний, торг з перевагою купівлі власниками ділянок, що знаходяться на межі із ділянкою, що виставлена на продаж; прямий продаж одній особі; відкритий аукціон. Купувати федеральні землі можуть тільки громадяни США або корпорації. Земля, яку продало федеральне бюро, підпорядковується законам і обмеженням, що діють на даній території [7]. Враховуючи досвід США, вважаємо за необхідне організувати продаж сільськогосподарських земель в Україні як основний – на відкритих аукціонах через земельні біржі.

Земля в США може знаходитись у власності однієї особи або на рівних правах належати декільком особам. Володіти землею може корпорація, компанія, інша юридична особа. Власник має право виключного володіння землею. Будь-яке проникнення на землю без дозволу є порушенням права власності і може призвести до накладання штрафу. Держава не може вилучити землі власника, не сплативши за це грошову компенсацію, навіть якщо воно здійснюється задля загальнодержавних цілей. Землю можна вільно купувати, продавати, передавати [11].

Однак землевласники можуть використовувати або обробляти землю тільки у відповідності з правовими розпорядженнями, які прийняті або проголошені уповноваженими офіційними особами. Нашій державі доречно було б запозичити практику контролю за цільовим використанням земель в США, коли порушника штрафують на велику суму або навіть позбавляють права її використовувати. В Україні контроль за використанням та охороною земель здійснює Державна інспекція з контролю за охороною та використанням земель. Крім того, в нашій державі відсутній механізм позбавлення самовільно зайнятих земельних ділянок та штрафи, вчинені за ці дії занадто низькі.

Держава проводить контроль за діяльністю, що спричинює забруднення

навколишнього середовища. Більше 50 % шкідливих осадів у річках США – результат сільськогосподарської діяльності. Отже, із введенням приватної власності на землю і розвитком ринку землі особливого значення набуває охорона родючості ґрунтів. Якщо зараз, під час формування ринку землі, не прийняти певних заходів, то із його розвитком проблема охорони постане гостріше і вирішити її буде значно складніше. Про це свідчать такі дані: основну частину судових позовів щодо земельних ресурсів у США складають екологічні [11]. Це при тому, що ринок сільськогосподарських земель у цій країні має розвинену інфраструктуру, а збереженням родючості займаються не лише державні органи, а й спеціалізовані фірми [6].

З розвитком ринку землі безпосередньо пов'язана система середньо- та довгострокового кредитування сільськогосподарських виробників. Зволікання з уведенням землі в ринковий обіг стримує залучення інвестицій у галузь, створення іпотечного кредитування, організацію вторинного ринку земельних заставних. Важливим елементом, що відрізняє земельний ринок від інших у розвинутих європейських країнах та США, є жорстка система реєстрації прав власності на нерухомість, яка захищає інтереси власників земельних ділянок від зловживань і забезпечує гарантії для продавця й покупця [17,18]. Слід відмітити, що в Україні була спроба створити власну систему реєстрації прав на нерухоме майно, яка б включала в себе весь кращий світовий досвід розбудови системи реєстрації нерухомого майна на базі Державного підприємства "Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України", але у зв'язку відсутністю деяких нормативних актів, зокрема закону "Про державний земельний кадастр" та "перетягуванням" владних повноважень між Держкомземом України та Міністерством юстиції вона так і не запрацювала до цього часу.

У країнах із ринковою економікою протягом року переходить від одних власників до інших у середньому 1–2% загальної земельної площі. Такий показник рухомості земельних резервів, з одного боку, сприяє залученню через ринок землі до третини всіх інвестиційних ресурсів, а з іншого – не допускає торгівлі землею і спекулятивних операцій.

Окремої уваги заслуговує питання допуску на земельний ринок іноземних інвесторів. У США, наприклад, у 1978 р. був прийнятий спеціальний федеральний закон, за яким усі іноземні покупці та власники повинні вести спеціальну звітність про здійснювані ними угоди купівлі сільськогосподарської землі та форми її використання. Іноземні власники землі у США володіють всього лише 0,2% сільськогосподарських угідь, причому більше ніж дві третини цих площ знаходяться у співвласності американських громадян. І в даному випадку доречно було б скористатися американським досвідом та обмежити доступ іноземних інвесторів на український земельний ринок.

### Висновки

Історичний процес розвитку земельних відносин у світі свідчить про те, що в країнах, де протягом століть існувала приватна власність на землю, ринковий обіг землі та вся система ринкових земельних відносин усе більше обмежується державним регулюванням. В ході історичного процесу приватна власність на землю з реально необмеженої форми володіння, користування й розпорядження землею все більше перетворюється у відносну. Свобода власника в них поєднується з державним регулюванням земельних відносин. Це регулювання спрямоване на попередження спекуляції землею, недопущення надмірного подрібнення земельних ділянок, підвищення ефективності використання земель, перетворення сільського господарства в галузь промислового виробництва.

Проте наведені приклади не дають готових рецептів формування й регулювання земельних відносин власності в Україні. Методи та прийоми, виправдані в одних умовах, можуть бути неефективними в інших. Тому, при побудові власної моделі ринку землі доречно було б врахувати американський досвід формування та регулювання ринку землі, а саме: встановити економічні важелі, які б унеможливили спекуляцію на земельному ринку; встановити вимоги для фермерів та орендарів щодо наявності в них спеціальної сільськогосподарської освіти, професійного досвіду та програми ефективного використання земель; організувати продаж сільськогосподарських земель в Україні як основний – на відкритих аукціонах через земельні біржі; розробити механізми позбавлення самовільно зайнятих земельних ділянок та встановити жорсткіші покарання за вчинення цих дій; розвивати інфраструктуру ринку земель та систему середньо- та довгострокового іпотечного кредитування, а також запровадити надійну систему реєстрації прав на нерухоме майно.

**Перспективою подальших** досліджень повинна стати розробка вітчизняної моделі ринку земель сільськогосподарського призначення.

### Література

- 1 *Гайдуцький П.І., Лобас М.Г.* Приватизація власності в агропромисловому комплексі. – К.: Агроінком, 1994. – С. 208.
- 2 *Гайдуцький П.І., Подолева О.Є.* Формування ринкових відносин в агропромисловому комплексі: Навч. посіб. – К.: Вища школа, 1994. – 175 с.
- 3 *Горемыкин В.А.* Российский земельный рынок: Учебное и практическое пособие. – М.: ИНФРА-М, 1996. – 176 с.
- 4 *Добряк Д.С., Тихонов А.Г., Паламарчук Л.В.* Економічний оборот землі: теорія, методологія і практика. – К.: Урожай, 2004. – 136 с.
- 5 *Калашикова М.И., Ковальчук Е.Н., Белова И.В.* Частная собственность на землю // ОКО. – 1993. – №3. – С. 100–109.
- 6 *Киселев С.* Сельское хозяйство и “отсутствующий” землевладелец:

- Из опыта соединенных Штатов Америки // АПК: экономика, управление. – 1996.– №2. – С. 65–68.
- 7 *Комов Н.В., Родин А.В.* Земельные отношения и землеустройство в России. – М.: Русслит, 1995. – 512 с.
  - 8 *Масленников В.* Можно ли в наши дни поддержать идею приватизации земли? // Международный сельскохозяйственный журнал. – 1996. – №6.– С. 14–17.
  - 9 *Онищенко О.* Особливості сучасних земельних відносин в Україні // Економіка України. – 2001. – №4. – С. 56–62.
  - 10 *Саблук П.* Аграрна економіка і політика в Україні: підсумки минулого та погляд у майбутнє. Т.П. Аграрна економіка в умовах демократичного державотворення. – К.: Інститут аграрної економіки, 2001. – 484 с.
  - 11 *Третяк А.М.* Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні. – К.; 1998. – 224с.
  - 12 *Федоров М.М.* Економічні проблеми земельних відносин в сільському господарстві. – К.: ІАЕ, 1998. – 263 с.
  - 13 Формування ринку землі в Україні / *За ред. В.П. Галушко, Ю.Д.Білик, А.С.Даниленко.* – К.: Урожай, 2002. – 280с.
  - 14 *Ярмолюк О.Ф.* Сучасний стан розвитку земельних відносин в Житомирській області // Вісник ДАУ.-2006.-№1.-С.308–315.
  - 15 *Юрченко А.Д.* Ринкова аграрна реформа в контексті здійснення земельної реформи // Вісник аграрної науки. – 1999. – № 7. – С. 66–69.
  - 16 <http://www.usda.gov/> U.S. Department of Agriculture (USDA)
  - 17 Land Administration Guidelines. UN, New York and Geneva, 1996
  - 18 Land Registration and Cadastral Systems: Tools of Land Information and Management. Larsson, Gerhard. 1991. New York: Longman Scientific and Technical.
- 
-