

## **Лекція 7. Земельна політика країн-членів ЄС Німеччини**

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.

### **: Земельна реформа країн Південної Америки — досвід Аргентини**

#### **ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА КРАЇН ЛАТИНСЬКОЇ АМЕРИКИ**

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

Реформи ринку с/г земель у 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 і 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 встановлено низку обмежень щодо права власності на землі с/г призначення.

При тому, що країни Латинської Америки відкрили ринки для іноземних інвестицій ще минулого століття, в абсолютній більшості країн все ще збереглися вимоги та обмеження щодо присутності іноземців на ринку. Оскільки цьому регіону притаманна багатонаціональність та значна густота населення, у 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).

### **Читати до теми: [Аграрії обговорили з Тарасом Кутовим відкриття ринку землі](#)**

Зазначимо, що у країнах даного регіону через нерівномірний розподіл земель, нерозвинений механізм функціонування ринку та високий рівень корупції значна частина населення фактично є позбавленою доступу до с/г земель. Водночас, наявна велика концентрація іноземного капіталу. Проблема екстранхеризації є досить болючою для регіону й питання щодо необхідності обмеження володіння землею для іноземців доволі актуальне. 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.

У 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**

Попри 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 на розвиток малого та середнього агробізнесу.

Водночас, через вищезазначені проблеми та наявність значного інтересу іноземних інвесторів до ринків країн Латинської Америки, перед цими країнами постала 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.

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 дерегуляції 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.

### **Німеччина. Профіль країни**

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.

### **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».

### **Механізм реалізації реформ**

- 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).
- Приватизація землі Східної Німеччини була здійснена у три етапи. На першому землю 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**

- 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 фермерських господарств покращився, проблему старих боргів вирішено.



- Після 20 років реформи в структурі власності на землю в Німеччині переважають середні сімейні ферми і великі корпоративні ферми.
- Сьогодні спостерігається тенденція консолідації земель серед фермерів вони намагаються збільшити свою частку власності на землю. Отже, попит на сільськогосподарські землі збільшується.
- 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.