

УДК 349.417

Григор'єв Є.О. студент гр. 193м-21-1

Науковий керівник: Трегуб М.В., професор кафедри геодезії

(Національний технічний університет "Дніпровська політехніка", м. Дніпро, Україна)

ДОСВІД КРАЇН ЗАХІДНОЇ ЄВРОПИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

Земля – є основним національним багатством нашої держави, рівень родючості та площі орних земель на сьогодні залишаються одними з найвищих у Європі, що є беззаперечною конкурентною перевагою нашої країни. На жаль, потенціал земельних ресурсів використовується не повністю та не ефективно, що відображається на економічному розвитку держави та на рівні життя її громадян. Надмірна ускладненість, недосконалість процедури реєстрації власності та недостатньо високий рівень прозорості системи управління земельними ресурсами не сприяють повною мірою зростанню економіки, рівню життя та ефективності управління земельними ресурсами загалом. Втім, наша держава ще розвивається, і для неї дуже важливим та корисним є перейняття досвіду закордонних партнерів щодо ведення кадастру, моніторингу земель та управління ресурсами. Ця доповідь надає аналіз реалізації управління земельними ресурсами країнами західної Європи, їх досвіду у короткій історичній ретроспективі.

На сучасному рівні нормативно-правові акти низки країн дозволяють стверджувати, що практично в кожній країні світу існують ті чи інші обмеження. Адже ці обмеження, пов'язані з розміром земельних ділянок, більш характерні для країн з перехідною економікою та для країн з обмеженою кількістю земельних ресурсів. Виходячи з досвіду країн-членів ЄС, можна побачити, що після вступу вони значно лібералізували ринки землі. Найбільш жорсткі обмеження щодо використання землі діяли в Польщі. Доступ іноземців до ринку землі був відкритий тільки після вступу та під тиском ЄС у 2016 році. Дотепер пріоритет на придбання земель надається окремим фермерам для створення сімейних фермерських господарств. Схожа ситуація з довгим перехідним періодом та відкриттям ринків була у країнах Балтії, що на зараз практично завершили процес лібералізації ринків землі, незважаючи на розбіжності у процесах (повернення власності на ділянки якими володіли до 1940 року в Естонії та Латвії; обмеження продажу землі іноземцям у Литві). Майже в усіх нових країнах ЄС наслідками лібералізації стали зростання цін та значне пришвидшення щорічного обігу придбання сільськогосподарських земель [1]. Тут досвід найближчих сусідів, землі яких також було націоналізовано, приводиться для оцінки наших шансів на успішні реформи та розвиток земельних відносин у тому числі й у стосунках з іноземними партнерами.

У Великій Британії основний власник землі – королівська влада, тому в країні як основний вид угод із землею превалює купівля-продаж прав на землю. Зміна дозволеного використання землі підлягає жорсткому контролю з боку держави. Планування території проводиться на всіх рівнях влади – державному, регіональному та місцевому. Департамент навколишнього середовища, продовольства і справ міської місцевості відповідає за моніторинг земель і ґрунтів. [3] В Англії принципи управління земельними ресурсами базуються на розділенні земель на п'ять класів за ступенем продуктивності: землі з дуже незначними обмеженнями для сільськогосподарського використання або без обмежень (кращі за якістю); землі з помірними обмеженнями (обмежують обробітку деяких культур); землі середньої якості з обмеженнями, пов'язаними зі складом ґрунту, рельєфу та клімату; землі із серйозними обмеженнями (погані ґрунтові умови) та землі із дуже серйозними обмеженнями [2].

У Франції земельну політику здійснює міністерство постачання, транспорту та житла. Загалом превалюють орендні відносини, орендарям надається допомога в підборі земельної ділянки, надаються пільги для розвитку аграрного бізнесу. Французька держава та самоврядні професійні організації фермерів тісно співпрацюють з Агентством з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій (SAFER), що відстежує ціни на ділянки. У разі якщо ціна перевищує ринкову, Агентство призупиняє виконання угоди. Французький досвід показує, що земельна політика має бути соціально-орієнтованою. Купівля земель сільськогосподарського призначення іноземцями у Франції дозволена, але коли ціна перевищує визначену суму та предметом купівлі є виноградники – іноземцю потрібно отримати дозвіл від SAFER [4].

Земельне законодавство ФРН є досить розвиненим і включає велику кількість законодавчих актів. Водночас, на відміну від земельного законодавства України та країн СНД, не містить кодифікованого законодавчого акту, який би спеціалізувався на регулюванні земельних відносин. Проте його роль успішно виконує Німецьке цивільне уложення (цивільний кодекс). В даний час основними правовими актами ФРН, які регулюють земельні відносини, є: Німецьке цивільне уложення та Положення про ведення кадастрових книг. На відміну від земельного законодавства України, за земельним законодавством ФРН земельна ділянка та розташований на ній будинок з усіма господарськими спорудами утворюють єдине ціле – один об'єкт права власності та інших прав. Сільгоспземлі ФРН – це передовсім сільськогосподарське майно (нерухомість), а не категорія земель. Таким чином, Німецьке цивільне уложення, на відміну від Земельного кодексу України, критерієм віднесення земель (площ) до сільськогосподарських земель визначає планувальну документацію, відповідно до якої ведеться забудова та інше несільськогосподарське використання територій [5].

Зважаючи на досвід розвинених країн, одним з головних завдань державної земельної політики на стратегічну перспективу має бути формування стійкого агроекологічного іміджу України як країни, яка виробляє якісну продукцію, шляхом визначення науково обґрунтованих моделей, систем норм і стандартів користування землями сільськогосподарського призначення.

Перелік посилань

1. Скиба, М.В. Управління земельними ресурсами: досвід країн Європейського Союзу. *Вчені записки ТНУ імені В. І. Вернадського. Серія: Економіка і управління*. Том 31 (70). 2020. № 3. С. 93-100.
2. Лазарева О. В., Мась А. Ю., Борисевич К. Ю., Європейські шляхи розвитку землеустрою в системі управління земельними ресурсами. *Агросвіт*. 2022. № 1. С. 28-32.
3. Ботезат О.П., Зарубіжний досвід землекористування як крок до реалізації земельної реформи в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2016. № 24. С. 116-119.
4. Лупенко Ю. О., Ходаківська О. В., Юрченко І. В., Земельні перетворення Франції. URL: https://www.agroperspectiva.com/ru/free_article/368 (дата звернення: 9.11.2022).
5. Кулинич П. Ринок та охорона сільськогосподарських земель у європейському законодавстві. Досвід ФРН. *Проект «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні»*. 2016.