

Тиждень структурних реформ на честь Кахи Бендукідзе

Обмеження на ринку продажу земель сільськогосподарського призначення

Нізалов Денис, Нів'євський Олег, Кубах Сергій

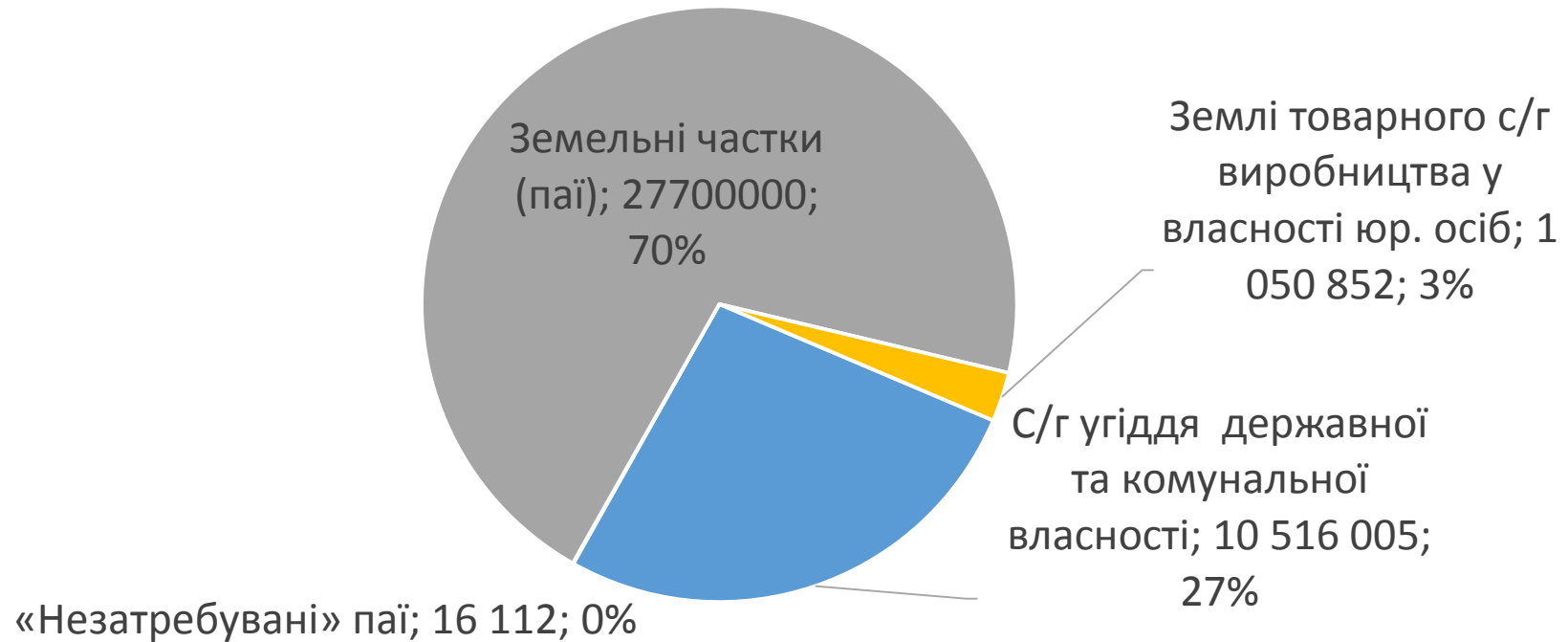
Проект «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні»

Понеділок, 18.04.2016. Земельна реформа



Мыши, станьте ежиками!!!

Під мораторій підпадають:



МОРАТОРІЙ ВСЬОГО:

приблизно **39,282,969 га** (91.9% всіх сг земель в Україні)

Запровадження ринку землі

Приватні землі	Державні та комунальні землі
<ul style="list-style-type: none">- Децентралізований підхід- Гнучке регулювання (податки, збори, тарифи)- Запобігання монополії- Перехідний період та тимчасові обмеження	<ul style="list-style-type: none">- Прозорі відкриті аукціони- Передача до комунальної власності
<ul style="list-style-type: none">- Прозорість: моніторинг земельних відносин	

Обмеження на ринку землі (1)

- Всі обмеження можна згрупувати на:
 - Обмеження на володіння: макс/мін розміри зем. ділянок в одні руки, в обробітку
 - Обмеження на обіг: мораторій, доступ для різних суб'єктів, оподаткування, переважне право, державне підприємство

Обмеження на ринку землі (2)

- Обмеження на володіння:
 - Обґрунтування: боротьба із нерегульованим та надмірним акумулюванням зем. ресурсів, протидія спекуляціям, справедливий розподіл земель
 - Результат: негативний вплив на продуктивність, провал із впливом на аграрні структури, нейтральний або негативний вплив на бідність, негативний вплив на ринок оренди, витратне та складне адміністрування, ухилення та корупція, ускладнення для інвестицій в землю, витрати перевищують вигоди.

Обмеження на ринку землі (3)

- Обмеження на обіг:
 - Обґрунтування: різноманітні. Переважне право – стимулювання володіння зем. ділянками тими, хто її обробляє; податки – протидія спекуляціям; доступ іноземцям – національна безпека, протекціонізм, контроль імміграції тощо.
 - Результат один: зменшує вартість землі. Саскачеван (Канада) – обмежений доступ для нерезидентів провінції до землі зменшує її вартість на 10-85 дол./га.
- Обмеження для іноземців
 - Найбільш політично чутливе питання. Досвід нових членів ЄС із 7 та 12 річними перехідними періодами. Аргентина та Бразилія із 6-7% с/г земель у іноземному володінні. В США тільки 1,7% землі належить іноземцям.

Міжнародний досвід та задокументований вплив – підсумок 1

- Обмеження, включно із заборонами, на ринку купівлі-продажу земель с/г призначення рідко досягали бажаних результатів.
 - Результат: збільшення трансакційних витрат або тінізація ринку; універсальні обмеження – не ефективні
- Гнучкі форми економічного стимулювання (податки, збори, тарифи) мають значну перевагу над негнучкими обмеженнями
 - усунення ринкових спотворень, зменшення трансакційних витрат, і поліпшення функціонування фінансових ринків.
 - доцільними у використанні є тільки тимчасовий мораторій на продаж землі або обмеження на накопичення дуже великих земельних масивів (запобігання монополізації) в ситуаціях швидкої перебудови або створення ринку

Міжнародний досвід та задокументований вплив – підсумок 2

- Більш доцільно дотримуватись децентралізованого підходу у визначенні моделі та обмежень ринку
 - За умови існування прозорих механізмів прийняття рішень і відповідальності місцевих громад за результати своїх рішень
 - Це дозволить локалізувати та збалансувати соціальний та економічний аспекти запровадження ринку землі на місцевому рівні
 - Очікується, що зі зміною економічних умов та під впливом територіальної конкуренції, обмеження з часом пом'якшуватимуться

Рекомендації для України (1)

- ***Делегувати право та повноваження щодо формування структури ринку приватних земель с/г призначення на районний рівень.***
 - ринок землі є переважно локальним
 - делегування на рівень району, а не на рівень сільських рад, видається більш доцільним через значно кращий рівень забезпечення матеріально-технічними, людськими та управлінськими ресурсами.
 - районна влада повинна забезпечити високий рівень участі сільських громад у процесі прийняття рішень.
 - такий підхід узгоджується із політикою децентралізації, яку наразі проводить центральна влада в Україні.

Рекомендації для України (2)

- На центральному рівні доцільно регулювати таке:
 - **Встановлення максимального терміну для перехідного періоду** протягом якого можуть діяти тимчасові обмеження щодо участі іноземців та юридичних осіб, може діяти підвищена ставка мита, а також тимчасові максимальні граничні розміри земельних ділянок у власності однієї особи.
 - **Встановлювати граничні обмеження щодо накопичення дуже великих земельних масивів та запобігання монополізації місцевих ринків земель**. Законом може бути встановлено верхню межу на розмір земельних масивів, що знаходяться у власності та користуванні однієї особи (та спорідненими структурами) в межах одного району (35%).
 - **Встановлення податків та зборів для попередження спекуляцій на ринку землі та збереження її цільового призначення**. Також заходи боротьби із спекуляцією на ринку купівлі та продажу земель сільськогосподарського призначення мають відповідати заходам, які існують на інших ринках нерухомості України.

Рекомендації для України 3

- На центральному рівні доцільно регулювати таке (продовж.):
 - **Обмежувати доступ до ринку с/г землі лише виходячи із спеціального режиму використання земель.** Це стосується охоронних та санітарних зон, земель із спеціальним режимом використання земель, пов'язаних із забезпеченням національної безпеки та оборони, охорони навколишнього природного середовища, культурної спадщини та об'єктів життєдіяльності. В решті випадків всі інші рішення, в тому числі про участь іноземців повинно прийматись місцевою владою та громадою. Наприклад, Законом можна ввести заборону на продаж земельних ділянок с/г призначення іноземцям в прикордонній зоні.
 - **Рекомендації стосовно напрямків пріоритетного розвитку земельних відносин та відповідні параметри обмежень.** Наприклад, стимулювання консолідації земель.
 - **Створення системи моніторингу земельних відносин в Україні** задля зменшення інформаційного дефіциту учасників ринку та забезпечення прозорості земельних відносин в Україні.