

Ринок землі: якою буде ціна на сільгоспугіддя

Володимир Лапа
Асоціація “Український клуб аграрного бізнесу”

Структура презентації

- Земля - визначення
- Формування земельного ринку – важливі аспекти
- Світовий досвід
- Очікувані параметри земельного ринку
- Ставлення до ринку земель
- Можлива ціна земель
- Бажані параметри земельного ринку

Визначення землі

Земля - Важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организации всех отраслей народного хозяйства

ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84)
Земли. Термины и определения

Земля - основне національне багатство

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

Земельний Кодекс

Сучасна економічна наука і практика багатьох країн дають більш глибоке трактування терміну "Земля"

Функції землі (земельного ринку) та фактори ставлення до земельних відносин

Економічні:

Власність і джерело доходів
Основний засіб виробництва
Валютні надходження

Агроекологічні:

Родючість
Стан довкілля
Сталість

Ментальні:

Власність іноземців
Розмір землекористування
Готовність самостійно обробляти

Бізнесові:

Забезпечувати прибутковість
Давати можливість для розвитку
Конкурентоспроможність в глобальному масштабі

Аграрно-політичні:

Збільшення інвестицій та обсягів виробництва
Зростання ролі на світовому ринку продовольства

Соціальні:

Доходи місцевих бюджетів
Доходи жителів села
Вплив на соціальну інфраструктуру

АЛЕ

Земельне законодавство не може замінити собою соціальне, трудове, податкове, регуляторне законодавство, а лише має узгоджуватись із ним

СВІТОВИЙ ДОСВІД

ЄС:

- ❑ Обмеження на придбання землі іноземцями (з країн ЄС) скасовані, для Східної Європи – перехідний період
- ❑ В усіх країнах крім Угорщини юридичним особам дозволено купувати землі с/г призначення. Участь нерезидентів в статутному капіталі в більшості країн не має значення, крім Чехії, Латвії, Болгарії і Польщі, які вимагають, щоб частка нерезидента становила менше 50%
- ❑ У Німеччині і Норвегії не існує формальних обмежень, пов'язаних із громадянством особи, вимоги до набувача стосуються в першу чергу його професійної підготовки, досвіду, наміру проживати у сільській місцевості і займатися фермерством.
- ❑ Крім того, в деяких країнах більш прискіпливо ставляться до подрібнення земель, ніж до надмірної концентрації. Так, у Данії вважається, що площа ферми має становити не менше 30 га. Аналогічно у провінціях Бразилії застосовується така концепція як «стандартна земельна ділянка» - ділянку меншої площі сформувати неможливо.

США

Заборона на корпоративне володіння с/г землею походить з США, де в свій час виникла так звана Ініціатива 300. Близько 60 років тому в США розпочався рух проти корпоративного землеволодіння, адже корпорації витискали фермерів, що вело до занепаду сільської місцевості, деградації сільських громад та підривало соціальні підвалини економічної могутності країни. Нині корпоративне землеволодіння заборонене у Північній і Південній Дакоті, Оклахомі, Мінесоті, Вісконсіні, Айові, Канзасі і Небрасці (на ці штати припадає близько 30% с/г земель США). Відповідно, такої заборони не існує щодо інших 70% земель с/г призначення.

Канада:

У деяких провінціях Канади застосовуються доволі значні обмеження на площу земель с/г призначення у власності корпорацій, 40-130 га.

[Ніяких обмежень не існує для оренди землі іноземцями.](#)

Обмеження по площі:

Угорщина: 300 га

Франція: 125 га

Данія: 130 га

Румунія: 200 га

Іспанія: 250 га

Польща: 500 га

Японія: 3 га (Хоккайдо 12 га)

П.Корея: 3 га

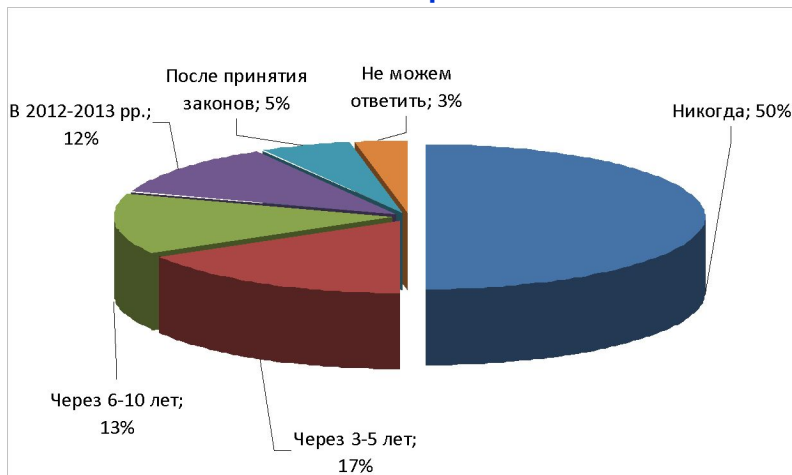
У США формальних обмежень не існує, але не надається державна підтримка щодо земель, площа яких перевищує 800 га

Очікувані параметри земельного ринку

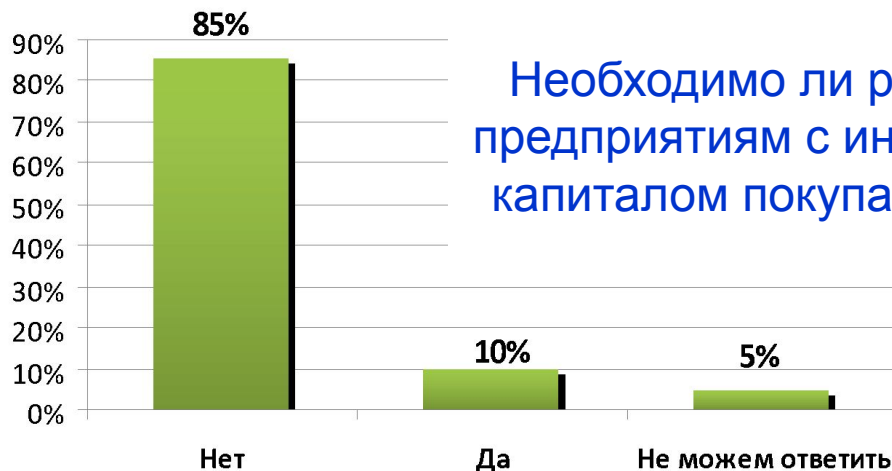
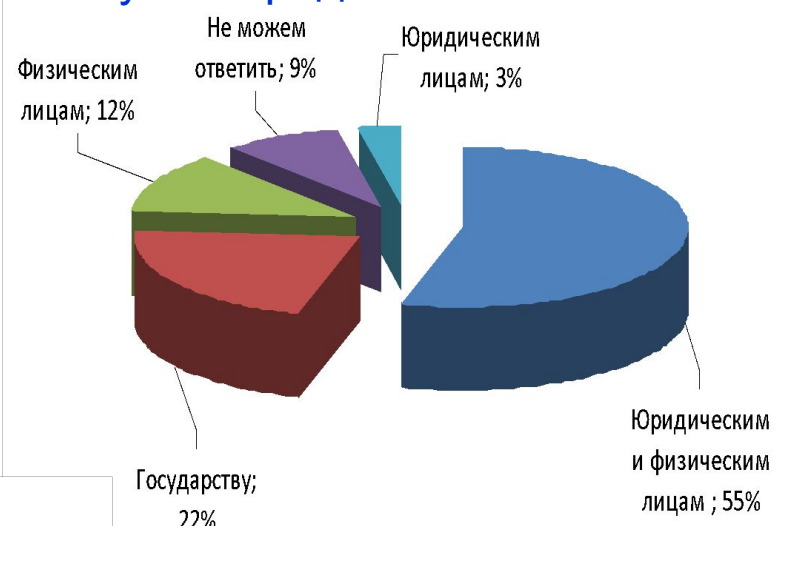
Параметр	Норма законопроекту	Обґрунтування
Максимальна площа земельної ділянки у власності	100 га	Не для ефективного товарного виробництва, а лише для започаткування ринку
Суб'єкти права власності	Держава, місцеві громади, громадяни України	Юридичні особи можуть опосередковано дати доступ іноземному капіталу до власності на землю
Переважне право	Власники сусідніх ділянок	Застереження: орендар, але не юридична особа
Суб'єкти ринку від імені держави	Державний оператор, земельний іпотечний банк	Дешеві фінансові ресурси під заставу землі
Вартість приватних земель	За домовленістю сторін	На першому етапі вартість земель може бути порівняно низькою
Вартість державних земель	Експертна оцінка	Кваліфіковані спеціалісти зможуть оцінити вартість
Обмеження на перепродаж	Державне мито – до 100% від нормативної грошової оцінки	Антиспекулятивний захід
Обмеження по оренді	До 10% в районі, до 100 тис га в країні	Збереження конкуренції, великі підприємства не завжди зареєстровані за

Ставлення до ринку земель – лютий-травень 2011

Когда необходимо вводить рынок земель в Украине?



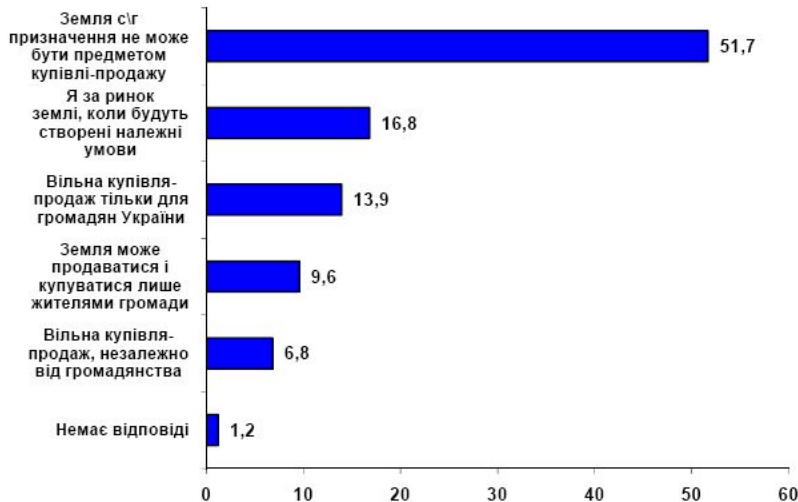
Кому необходимо давать право купли-продажи земель?



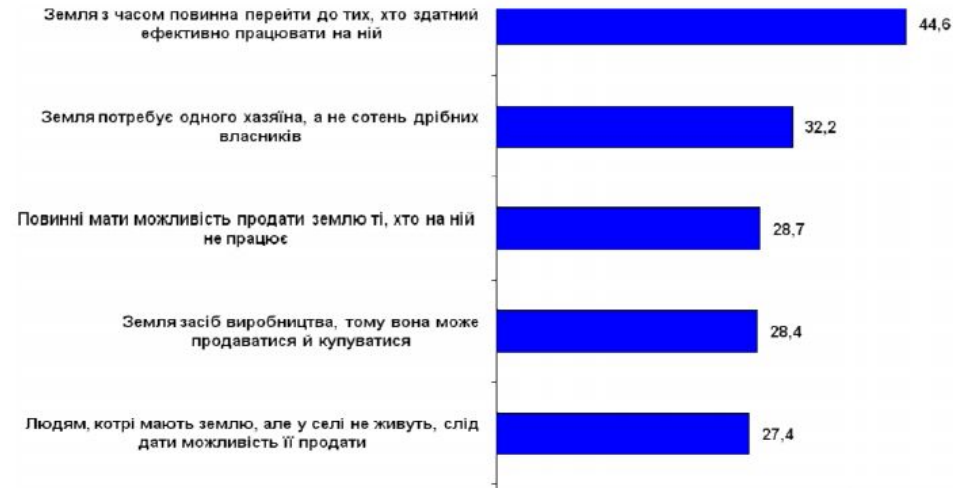
Необходимо ли разрешать предприятиям с иностранным капиталом покупать землю?

Ставлення населення до земельного ринку

Ставлення до купівлі-продажу сільськогосподарських земель, що знаходяться в приватній власності, %



Аргументи прихильників купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення, %



Джерело: Соціологічне дослідження з оцінки проведення земельної реформи, 2010

Результати опитування громадян, що проживають у сільській місцевості та стали власниками земельних ділянок внаслідок отримання земельної частки (паю)

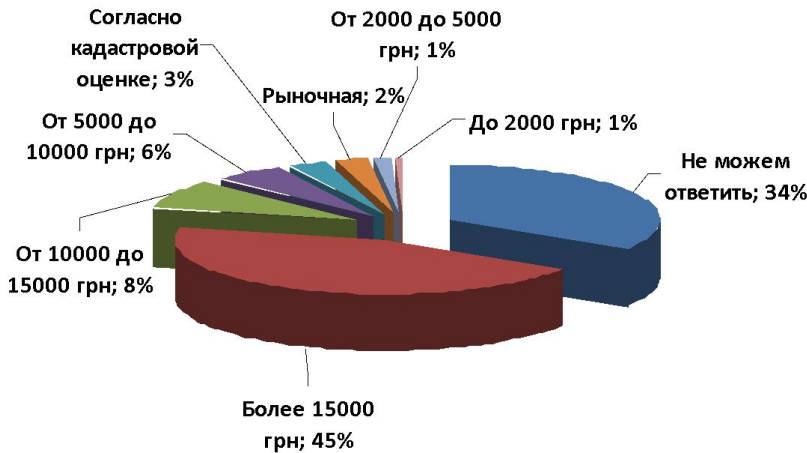
Опитано 1600 власників земельних паїв (голів домогосподарств) у 7 регіонах України – Північ, Південь, Захід, Схід, Центр, Київська область та АР Крим. Дослідження є репрезентативним для України. Гранична похибка вибірки становить 2,44%. Проведено Центром соціальних експертиз Інституту соціології НАН України у червні 2010 р. на замовлення Держкомзему в рамках проекту Світового банку «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру».

Аргументи противників купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення, %



Ціна землі: думка сільгоспвиробників

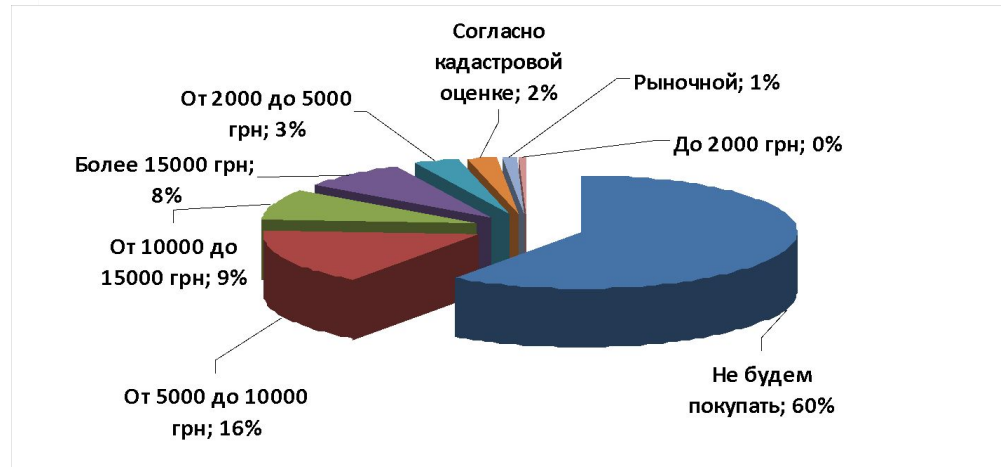
Какой должна быть цена 1 га пашни?



Якою має бути ціна землі?

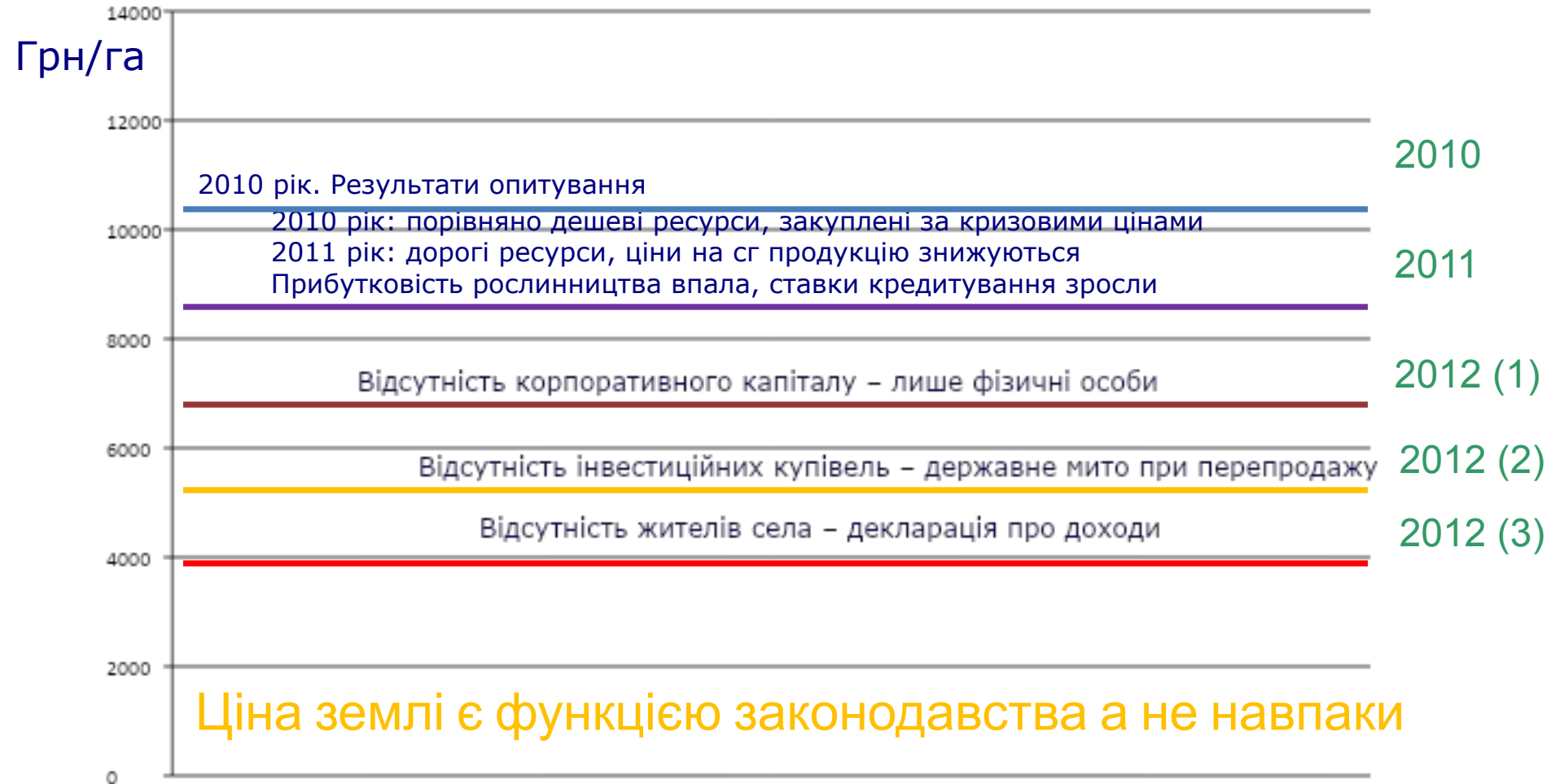
15381 грн/га середня арифметична
15492 грн/га зважена на площу
землекористування

По какой цене вы готовы покупать пашню?



За якою ціною Ви готові купувати землю
10518 грн/га середня арифметична
10334 грн/га зважена на площу
землекористування

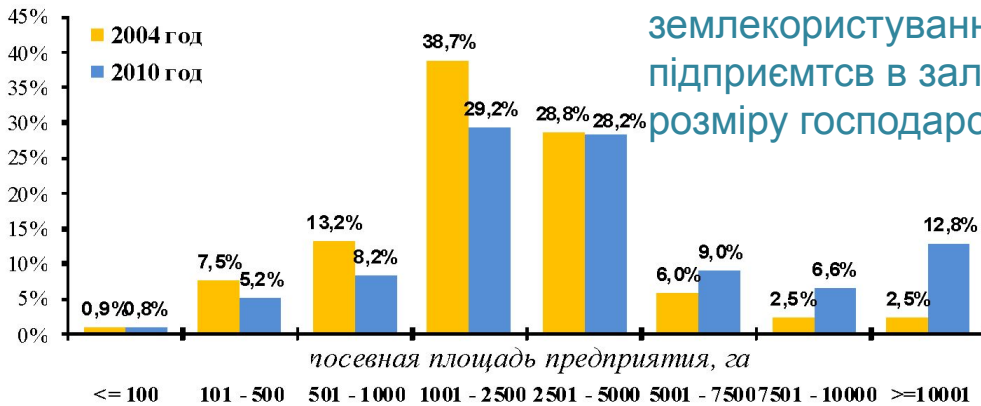
Ціна землі: проєкція



Найбільше постраждають похилі жителі села, що не матимуть можливості чекати із реалізацією

Структурні зміни в сільському господарстві

Структурні зміни в землекористуванні с/підприємств в залежності від розміру господарств



Динаміка розвитку агрохолдингів

Характеристика	2010	2011
Кількість холдингів	58	79
Загальна площа землі в користуванні, млн. га	4005	5200
Середня площа в одному холдингу, тис. га	69	66

Територіальний розподіл агрохолдингів



Джерело: Дослідження "Найбільші аграрні компанії України"

Бажані параметри земельного ринку

Параметр	Норма законопроекту	Обґрунтування
Максимальна площа земельної ділянки у власності	3500-5000 га	З метою впровадження сучасних технологій
Суб'єкти права власності	Держава, місцеві громади, громадяни України, юридичні особи без іноземного капіталу	Об'єднання землевласника і землекористувача, більші можливості для іпотеки
Переважне право	Орендарі, власники сусідніх ділянок	Важливе для залучення інвестицій
Суб'єкти ринку від імені держави	Виконання регуляторних функцій і контроль за дотриманням законодавства	
Вартість приватних земель	За домовленістю сторін	Встановлення обмежень може заблокувати ринок
Вартість державних земель	Нормативна грошова оцінка	З метою уникнення зловживань
Обмеження на перепродаж	Відсутність державного мита для осіб, які здійснювали з моменту купівлі обробіток земель	
Обмеження по оренді	Відсутність обмеження для осіб, які зареєстровані і платять податки	

Асоціація “Український клуб аграрного бізнесу”

+ 380 44 201 49 50

lapa@agribusiness.kiev.ua

www.agribusiness.kiev.ua

Дякую за увагу!