USAID ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ | Проект АгроІнвест

ЯКОГО ЗАКОНУ ПРО ОБІГ ЗЕМЕЛЬ ПОТРЕБУЄ УКРАЇНА?

АНАЛІТИЧНА ЗАПИСКА

ЧЕРВЕНЬ 2014 Р.

Ця публікація підготовлена компанією Кімонікс Інт, виконавцем Проекту Агентства США з міжнародного розвитку (USAID) «АгроІнвест».

ЯКОГО ЗАКОНУ ПРО ОБІГ ЗЕМЕЛЬ ПОТРЕБУЄ УКРАЇНА?

АНАЛІТИЧНА ЗАПИСКА

Підготовлено Томасом Дж. Джонсоном. Університет штату Міссурі - Колумбійський університет, консультантом Проекту USAID АгроІнвест.Погляди автора, викладені в цій публікації, необов'язково відображають точку зору Агентства США з міжнародного розвитку чи Уряду Сполучених Штатів Америки.

ЗМІСТ

ВАЖЛИВІСТЬ РИНКІВ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ЕКОНОМІЧНОГО ЗРОСТАННЯ І РОЗВИТКУ УКРАЇНИ.....4

ЕФЕКТИВНІ РИНКИ ЗЕМЛІ 9

ПОЛІТИКА УКРАЇНИ ЩОДО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ.....13

ОЦІНКА ПОЛОЖЕНЬ ПРОЕКТУ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОБІГ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ» 17

ПІДСУМОК І ВИСНОВКИ 27

ЛІТЕРАТУРА.....31

ЯКОГО ЗАКОНУ
ПРО ОБІГ ЗЕМЕЛЬ ПОТРЕБУЄ УКРАЇНА?
АНАЛІТИЧНА ЗАПИСКА[1]

ВАЖЛИВІСТЬ РИНКІВ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ЕКОНОМІЧНОГО ЗРОСТАННЯ І РОЗВИТКУ УКРАЇНИ

Сільське господарство є значним елементом економіки України. У 2011 році сільське господарство забезпечило 10% від ВВП України, загальна сума якого склала 175,3 млрд. дол. США. Ця частка ВВП є значно вищою ніж у більшості країн-членів ЄС і країн-членів ОЕСР (див. таблицю 1). Сільське господарство також є великим працедавцем в Україні. У 2011 році сільськогосподарський сектор забезпечував 16,8% зайнятості в Україні. Знову ж, цей показник у кілька разів вищий ніж у більшості інших держав ЄС і країн-членів ОЕСР (див. таблицю 2). З огляду на таку велику залежність від сільського господарства, зміни в обігу сільськогосподарських земель будуть мати важливі наслідки для економіки України в цілому. Джонсон і Меллор (1961, стор.582) роблять висновок, що «Удосконалення у сфері землекористування, ймовірно, будуть найважливішою вимогою на Етапі І [розвиток передумов для сільського господарства], оскільки несприятлива ситуація із землекористуванням може задушити стимули до змін, незважаючи на наявність потенціалу для значного нарощування обсягів виробництва».

Таблиця 1: Додана вартість сільського господарства як відсоток від ВВП і додана вартість на одного сільськогосподарського працівника у деяких країнах

Країна	Додана вартість сільського господарства як % від ВВП (2010 або 2011)	Додана вартість на сільськогосподарського працівника (2012, дол. США)
Аргентина	11,0	..
Австралія	2,3	53 777
Австрія	1,5	34 018
Бельгія	0,7	..
Бразилія	5,6	5 019
Болгарія	5,4	..
Канада	1,9	59 818
Чилі	3,1	6 548
Китай	10,0	749
Чеська Республіка	2,3	8 697

[1] Допомогу при підготовці цієї аналітичної записки надали д-ра Крішна Пудел — асистент-дослідника і пані Памела Келрик — асистент-дослідник. Корисні зауваження також були отримані від Олександра Каліберди та Олександра Муляра, Проект USAID АгроІнвест.

Країна	Додана вартість сільського господарства як % від ВВП (2010 або 2011)	Додана вартість на сільськогосподарського працівника (2012, дол. США)
Данія	1,2	49 987
Фінляндія	2,9	60 842
Франція	1,8	76 586
Грузія	8,5	2 531
Німеччина	0,9	32 087
Греція	13,6	..
Угорщина	3,5	9 964
Ірландія	1,0	..
Італія	1,9	41 267
Японія	1,2	42 943
Республіка Корея	2,7	23 882
Люксембург	0,3	42 199
Мексика	3,6	4 048
Молдова	14,5	1 884
Нідерланди	2,0	60 409
Норвегія	1,6	53 901
Польща	3,5	4 111
Португалія	2,4	8 945
Румунія	6,9	6 257
Російська Федерація	4,3	5 969
Словацька Республіка	3,9	12 735
Словенія	2,5	..
Іспанія	2,7	35 252
Швеція	1,8	40 996
Швейцарія	1,1	..
Туреччина	9,0	6 264
Україна	9,5	4 344
Сполучене Королівство	0,7	..
Сполучені Штати	1,3	49 817

Джерела: Quandl.com http://www.quandl.com/economics/agriculture-share-of-gdp-all-countries
Світовий Банк, Сільське господарство, додана вартість (% від ВВП), http://data.worldbank.org/indicator/NV.AGR.TOTL.ZS/countries
Світовий Банк, Обсяги виробництва і продуктивність у сільському господарстві, http://wdi.worldbank.org/table/3.3

Сільськогосподарська земля є важливим джерелом продуктивності і процвітання у більшості країн. Навіть у високоіндустріалізованих країнах сільськогосподарська земля є важливою скарбницею багатства. Наприклад, у 2011 році чиста сукупна вартість активів мешканців США складала приблизно 58 трильйонів дол. (Правління Федеральної резервної системи, 2013). З цієї суми, сільськогосподарська нерухомість склала приблизно 2 трлн. дол. (Міністерство сільського господарства США, 2013) або 3,5% багатства. У Канаді сільськогосподарські активи складають 4,6% сукупних чистих активів канадців.

Історичним досвідом більшості країн був широкий економічний розвиток, спричинений підвищенням продуктивності сільськогосподарських земель і продуктивності праці. Підвищення продуктивності праці у сільському господарстві призводить до зниження цін на сільськогосподарську продукцію, зміцнює конкурентоздатність сільськогосподарського сектора, розширює його спроможність конкурувати з імпортною продукцією і дає змогу виходити на експортні ринки. Підвищення продуктивності сільськогосподарської праці також вивільняє трудові ресурси з сільського господарства, що служить рушієм зростання у переробній промисловості, секторі послуг та інших галузях (Джонсон і Меллор, 1961). Як видно з таблиці 1, продуктивність сільськогосподарської праці в Україні є еквівалентною або вищою за продуктивність праці у кількох інших країнах, що розвиваються, але складає менш ніж одну десяту продуктивності у західноєвропейських країнах та інших країнах-членах ОЕСР. Це являє собою дуже важливу сприятливу можливість для широкого економічного розвитку в Україні.

Продуктивність сільськогосподарської праці має численні пов'язання із ринками сільськогосподарських земель. По-перше, продуктивність землі і продуктивність праці зростають паралельно, разом із розвитком сільського господарства країни. Підвищення продуктивності сільськогосподарської праці вивільняє працівників із сільськогосподарського виробництва. У поєднанні з активним розвитком сільських місцевостей і політикою у сфері людського капіталу, це дає змогу сільським ринкам праці диверсифікуватися в інші крім сільськогосподарських види діяльності, що створює сильніші місцеві ринки для сільськогосподарської продукції, включно із переробкою, яка забезпечує додану вартість (Дайнінджер, 2003, стор. 84). Більш диверсифікована сільська економіка провадить до більш диверсифікованого сільського господарства, вищих доходів і кращої інфраструктури. У своїй сукупності, ці зміни провадять до підвищення вартості землі і зростання багатства селян.

Таблиця 2: Порівняння сільського населення і зайнятості у сільському господарстві деяких країн

Країна	Сільське населення (% від загального населення)		Зростання сільського населення (річне, %)	Зайнятість у сільському господарстві (% від загальної зайнятості)	
	2000	**2011**	**2000 до 2011**	**2000-02**	**2009-11**
Австрія	34	32	-0,3	5,6	5,3
Бельгія	3	3	0,2	1,8	1,3
Бразилія	19	15	-0,8	20,6	17,0
Канада	21	19	0,5	2,8	..
Чеська Республіка	26	27	-0,1	4,8	3,0
Данія	15	13	-0,6	3	2,4
Фінляндія	18	16	-0,3	5,3	4,2

Країна	Сільське населення (% від загального населення)		Зростання сільського населення (річне, %)	Зайнятість у сільському господарстві (% від загальної зайнятості)	
Франція	23	14	-3,0	4,1	2,9
Грузія	47	47	0,4	53,8	..
Німеччина	27	26	-0,5	2,5	1,6
Греція	40	39	-0,7	15,5	12,4
Угорщина	35	31	-1,8	6,2	4,8
Ісландія	8	6	-1,4	7,2	5,5
Ірландія	41	38	1,5	5,9	4,6
Італія	33	32	-0,2	4,9	3,7
Люксембург	16	15	0,7	2,0	1,2
Мексика	25	22	0,0	17,9	13,1
Нідерланди	23	17	-1,8	2,6	2,5
Норвегія	24	21	0,0	3,9	2,5
Польща	38	39	1,0	19,3	12,8
Португалія	46	39	-2,1	12,5	10,9
Російська Федерація	27	26	-0,3	11,3	9,7
Іспанія	24	23	-0,4	6,0	4,2
Швеція	16	15	-0,3	2,1	2,1
Швейцарія	27	26	0,8	4,1	3,4
Туреччина	35	29	-1,9	34,9	24,2
Україна	33	31	-1,0	20,6	16,8
Сполучене Королівство	21	20	0,1	1,4	1,2
Сполучені Штати	21	18	-0,6	2,5	1,6
Світ	53	48	0,2	37,9	30,4

Джерело: Світовий Банк, Сільське господарство, додана вартість (% від ВВП), http://data.worldbank.org/indicator/NV.AGR.TOTL.ZS/countries

Світовий Банк, Фактори сільськогосподарського виробництва, http://wdi.worldbank.org/table/3.2

Таблиця 3: Порівняння території і площі ріллі у деяких країнах, 2011

Країна	Територія (млн. га)	Ліси (% території)	С/г землі (%території)	Рілля (% території)	Площа ріллі на особу (га)
Австрія	8,2	47,2	35	16,5	0,16
Бельгія	3,0	22,4	44	27,3	0,07
Бразилія	845,9	61,2	33	8,5	0,37
Канада	909,4	34,1	7	4,7	1,25
Чеська Республіка	7,7	34,4	55	41,0	0,30
Данія	4,2	12,9	63	58,9	0,45
Фінляндія	30,4	72,9	8	7,4	0,42
Франція	54,8	29,2	53	33,5	0,28
Грузія	7,0	39,4	36	6,0	0,09
Німеччина	34,9	31,8	48	34,1	0,15
Греція	12,9	30,5	63	19,4	0,22
Угорщина	9,1	22,5	59	48,5	0,44
Ісландія	10,0	0,3	16	1,2	0,39
Ірландія	6,9	10,9	66	15,4	0,23
Італія	29,4	31,4	47	23,1	0,11
Люксембург	0,3	33,5	51	23,9	0,12
Мексика	194,4	33,3	53	13,1	0,21
Нідерланди	3,4	10,8	56	30,9	0,06
Норвегія	30,4	33,3	3	2,7	0,16
Польща	30,4	30,8	49	36,5	0,29
Португалія	9,2	37,8	40	12,0	0,10
Російська Федерація	1 637,7	49,4	13	7,4	0,85
Іспанія	49,9	36,8	55	25,1	0,27
Швеція	41,0	68,7	7	6,4	0,28
Швейцарія	4,0	31,1	38	10,1	0,05
Туреччина	77,0	14,9	50	26,7	0,28
Україна	57,9	16,8	71	56,1	0,71
Сполучене Королівство	24,2	11,9	71	25,1	0,10
Сполучені Штати	914,7	33,3	45	17,5	0,51
Світ	12 971,2	30,9	38	10,8	0,20

ЕФЕКТИВНІ РИНКИ ЗЕМЛІ

Економічні принципи, що лежать в основі ефективних ринків землі

Сучасна економічна теорія використання сільськогосподарських земель ґрунтується на концепціях, розроблених Йоганом-Гайнріхом фон Тюненом. За теорією фон Тюнена, земля є фіксованим і нерухомим фактором виробництва.[2] Ефективність землекористування досягається коли землекористування зростає до свого найефективнішого і найкращого використання у всіх місцях. У будь-який момент часу найбільш ефективне використання землі визначається місцеположенням землі по відношенню до ринків, продуктивністю землі і транспортними витратами. На думку Волверона (2004), найважливішими наслідками моделі фон Тюнена є такі:

1. **Найбільш вартісне використання землі буде домінувати у кожній місцевості;**
2. **Найбільш вартісне використання землі буде різнитися відповідно до природних характеристик землі та відстані до ринків;**

Вставка 1: Зв'язок між гарантованими, захищеними позовом майновими правами і продуктивністю у сільському господарстві

Дослідники розглянули зв'язок між незахищеністю землеволодіння в Ефіопії і довгостроковими інвестиціями в землю. Вони виявити, що фермери неохоче інвестують у покращення продуктивності, такі як облаштування терас, якщо вони не можуть легко передати свої права або ж якщо їх турбує можливість експропріації їх землі. Дослідники роблять висновок, що "домогосподарство, яке має повною мірою захищену і таку, що може бути передана, землю, буде на 59.8% більш імовірно інвестувати в облаштування терас, ніж господарство, яке очікує перерозподілу в рамках села протягом наступних 5 років".

В Індії дослідники вивчали вплив програми із надання здольникам у Західній Бенгалії гарантованих довгострокових прав на землю і гарантованої частки врожаю. Така підвищена безпека землеволодіння призвела до зростання продуктивності сільського господарства на 28% у період з 1979 до 1993 року.

Джерело: Deininger, K., S. Jin, B. Adenew, S. Gebre-Selassie & B. Nega. (2003). Tenure Security and Land-Related Investment: Evidence from Ethiopia (Безпека землеволодіння і земельні інвестиції: Свідчення з Ефіопії), World Bank Development Working Group Policy Research Working Paper No. 2991.

Banerjee, A.V.,P.J. Gertler& M. Ghatak. (2002). Empowerment and efficiency: Tenancy Reform in West Bengal (Надання можливостей та ефективність: Реформа землеволодіння у Західній Бенгалії), Journal of Political Economy 110(2).

[2]Пропозиція сільськогосподарської землі не є цілком фіксованою Вона дійсно реагує на зміни чистого прибутку від сільськогосподарського виробництва, але дуже незначною мірою. Сайєн та ін. (2010) повідомляють, що "…за висновком Зальгофера (2001), ймовірний діапазон еластичності пропозиції землі для ЄС складає від 0,1 до 0,4. Аналогічним чином, Аблер (2001) знаходить ймовірний діапазон для США, Канади і Мексики на рівні від 0,2 до 0,6." Ці показники є досить низькими, що свідчить про те, що переведення земель із несільськогосподарського на сільськогосподарське використання вимагає значних економічних стимулів.

3. **Зміни транспортних витрат, інфраструктури, технологій виробництва та інших зовнішніх факторів будуть впливати на найефективніше використання землі;**
4. **Ціни на сільськогосподарську продукцію та фактори сільськогосподарського виробництва будуть впливати на найефективніше використання землі.**

У своїй сукупності, ці спостереження вказують на те, що показники вартості землі і типи землекористування є динамічними величинами. Оптимальне використання сільськогосподарських земель буде досягатися лише у разі постійної зміни землекористування, вартості землі і права власності на землю у відповідь на зміну попиту, технологій та інвестицій в інфраструктуру. Для забезпечення можливості постійної зміни землекористування мають існувати ефективні ринки продажу та оренди землі.

Роль цін на землю та ставок оренди

Ціни на землю і ставки оренди є важливими індикаторами ефективності ринків землі, а також дієвості цілого спектру напрямків економічної і соціальної політики. Ціни відображають взаємодію між попитом на землю і пропозицією землі. Попит на землю визначається її потенціалом створювати економічний надлишок. Природні характеристики, такі як родючість, місцеположення та якість приватної і громадської інфраструктури, відіграють важливу роль у встановленні цін. Ціни на фактори виробництва і продукцію галузі, а також сільськогосподарська політика є економічними характеристиками, що впливають на ціну землі. Як і будь-який ринок, ринки землі підлягають операційним видаткам. Високі операційні видатки знижують ціну пропозиції покупців і зменшують зацікавленість осіб у продажу своєї землі.
Як ціни продажу землі, так і ставки оренди повинні відображати очікувані чисті надходження від

Вставка 2: Роль процесу вступу до ЄС у земельній політиці східноєвропейських країн-членів

Умови вступу нещодавніх країн-членів (2004, 2007 і 2013 роки) є зафіксованими в *Acquis Communautaire* ("Досягнення Співтовариства" - корпус законів і нормативних актів, обов'язкових для країн-членів ЄС), який містить 5 загальних вимог, кожна з яких впливає на політику щодо сільськогосподарських земель.

1. *Захист прав людини* гарантує громадянам ЄС право на володіння, користування, розпорядження і передачу у спадок приватного майна, включно з нерухомістю.
2. *Прийняття сільськогосподарської політики Співтовариства* вимагає імплементації системи земельного кадастру у всіх країнах-членах.
3. *Інституціональне будівництво,* включно із ефективними, професійними інституціями управління землею.
4. *Екологічна сталість* вимагає докладного документування всіх публічних і приватних прав власності.
5. *Встановлення вільної ринкової економіки,* включно із встановлення вільного ринку землі і визначення прав приватної власності. Крім того, країни-члени повинні дозволяти купувати землю громадянам інших країн-членів.

Джерело: Bogaertsa, Theo,Ian P. Williamson, and Elfriede M. Fendel. (2002). The role of land administration in the accession of Central Europeancountries to the European Union (Роль земельного управління у процесі вступу центральноєвропейських країн до Європейського Союзу).*Land Use Policy* 19: 29–46.

землі. Наприклад, у певному середовищі річний реальний дохід на інвестицію на рівні 6% може свідчити про те, що готівкові ставки оренди повинні складати біля 6% від вартості землі. На практиці, землеволодіння дає також інші вигоди і вартість крім чистого доходу сільського господарства, включно з можливістю отримання приросту капіталу. Тому це співвідношення є нерідко нижчим ніж очікувана норма прибутку. У США ця норма впала за минулу половину сторіччя приблизно з 7% до 3%. Це вказує на те, що багато людей вважають за краще володіти землею, ніж її орендувати. З точки зору можливого доходу від оренди, інвестори отримують прибуток на інвестицію на рівні всього 3%. Ефективний ринок землі створює найвищу можливу вартість для усієї землі. Вартістю землі у цьому випадку є її вартість для суспільства — як для власника, так і для громадськості. Коли досягається найвища вартість, і покупець, і продавець є настільки заможними, наскільки це є можливим. Коли досягнуто економічного оптимуму, покупець використовує майно відповідно до його найефективнішого і найкращого використання, а продавець отримує компенсацію за альтернативну вартість землі.

Умови, необхідні для формування ефективного ринку землі

Сайєн та ін. (2012) описують ефективний ринок землі як такий, що забезпечує ефективність і справедливість для всіх учасників. Автори пропонують такі принципи:

1. **Прозорість**
2. **Низькі операційні витрати**
3. **Мінімальна непевність**
4. **Ліквідність**

Світовий Банк пропонує чотири мети для ефективних ринків сільськогосподарської землі:

1. **Привабливість родинних ферм, на яких працюють власники, як з огляду на ефективність, так і на капітал;**
2. **Важливість гарантованих прав власності на землю в залученні зусиль та інвестицій, а також забезпеченні основи для обігу земель (див. Вставку 1);**
3. **Необхідність у такій політиці і регуляторному середовищі, які сприяють переходу до більш ефективних видів землекористування;**
4. **Позитивний вплив егалітарного розподілу активів і масштаби реформи перерозподілу земель у тих випадках, де неринкові сили призвели до великою мірою дуалістичної системи власності та операційного перерозподілу земель, тобто, такого розподілу, який характеризується дуже великими і дуже малими землеволодіннями. (Дайнінджер і Бінсванґер, 1999, стор. 248)**

Свіннен і Вранкен (2005) у своєму дослідженні ринків землі у Словаччині, Чеській Республіці, Угорщині, Болгарії, Румунії, Албанії, Азербайджані, Молдові і Казахстані знайшли емпіричні докази таких умов для ефективності:

- **«Операційні видатки залишаються важливими, як і земельні інституції, що допомагають підвищити прозорість, роз'яснюють і забезпечують примусове забезпечення прав власності тощо — все це допомагає розширити земельний обіг, який підвищує ефективність.**
- **Відношення між великими корпоративними господарствами і малими власниками викликають стурбованість. Надання кращої інформації, зміцнення ринкової позиції малих власників і фермерів тощо зробить свій внесок у забезпечення більшої рівності та ефективності на ринку землі.**
- **Необхідно бути обережними, щоб правові ініціативи на ринках землі не призводили до небажаних побічних ефектів.**
- **Існує потреба у специфічних для кожної країни підходах до проблем ринку сільськогосподарських земель, і тому загальні рекомендації можуть бути неприйнятними, за винятком деяких загальних принципів.**
- **Процес вступу до ЄС є фактором зростання земельного обігу і діяльності на ринку земель у країнах, які вступають, ще навіть до самого моменту вступу.»**

Вставка 3: Стратегія земельної реформи за допомоги ринку Світового Банку

Земельна реформи повинна уникати:

1. Надмірних субсидій, податкових пільг та інших привілеїв;
2. Масового списання боргів;
3. Конфіскації чи експропріації за цінами нижче ринкових;
4. Придбання землі органами влади чи державними відомствами;
5. Надмірних лімітів на здачу землі в оренду та її продаж;
6. Адміністративного відбору бенефіціарів;
7. Поселення бенефіціарів на землях низької якості.

Земельна реформа повинна:

1. Гарантувати відповідність змінених законів і нормативних актів цілям і процесам земельної реформи;
2. Сприяти укладанню добровільних угод між охочими продавцями і покупцями;
3. Може надавати часткові субсидії бідним покупцям і надавати стимули для належного самостійного вибору;
4. Здійснювати кроки для покращення пропозиції землі на продаж;
5. Здійснювати значні державні інвестиції в інфраструктуру;
6. Залучати місцеві громади до відбору бенефіціарів і розподілу пільг;
7. Надавати місцевим громадам повноваження щодо підвищення податків, а також планувати і впроваджувати місцеві проекти
8. Проводити моніторинг процесу із накладанням санкцій на порушників правил і винагородою передовиків.

Джерело: Aiyar, Swaminathan, Andrew Parker and Johan Zyl. (1995). Market-Assisted Land Reform: A New Solution to Old Problems (Земельна реформа за допомоги ринку: Нове рішення старих проблем). Dissemination Note no. 4, Agriculture and Natural Resources Department of the World Bank.

З огляду на ці теоретичні та емпіричні спостереження у їх сукупності, а також з урахуванням умов, які вважаються необхідними для будь-

якого ринку, ефективні земельні ринки вимагають, як мінімум, нижчезазначеного[3]:

1. **Сильні, захищені позовом права власності;**
2. **Доступ до точної і недорогої інформації;**
3. **Велике число покупців і продавців;**
4. **Адекватне і недискримінаційне фінансування;**
5. **Мінімальні витрати на володіння і передачу власності; і**
6. **Мінімальне регулювання й обмеження на права користування і розпорядження.**

Надалі ми будемо застосовувати ці шість принципів для оцінки доцільності різних положень проекту Закону про обіг сільськогосподарських земель.

Примітка щодо ролі спекуляцій на ефективних ринках

Економічна теорія і більшість емпіричних доказів свідчать про те, що спекуляції є необхідною і позитивною складовою ефективних але нестійких ринків (Мальпеці і Вахтер, 2005; Ірвін та ін., 2009; Фаттух, 2012). Теоретично, спекулянти створюють попит і піднімають ціну на товари коли ціна на них є заниженою. Їх метою є після цього продати ці товари коли ціна на них підвищиться. Надмірні прибутки від спекуляції є можливими коли асиметрія інформації дозволяє деяким спекулянтам купувати за надмірно низькими цінами, а продавати за завищеними. Спекуляція дає прибутки близькі до нормальних коли інформація є недорогою і повною, і коли є багато потенційних покупців. Отже, більшість спроб обмежити спекуляцію може фактично створити проблему, обмежуючи число покупців на ринку.

ПОЛІТИКА УКРАЇНИ ЩОДО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Роль земельної політики

«Навряд чи хто буде заперечувати, що неналежна земельна політика може бути значною перешкодою для економічного і соціального розвитку: у багатьох країнах незахищене землекористування, застарілі нормативні акти і нефункціональні земельні інститути стримують приватні інвестиції і підривають здатність місцевого самоврядування збирати податки. Сильно спотворений розподіл земельної власності і дискримінація за ознаками статі чи етнічної приналежності обмежують економічні можливості вразливих груп і, крім того, збурюють соціальний конфлікт, який нерідко вибухає насильством. Проте складність проблеми і той факт, що змінам нерідко запекло опираються егоїстичні інтереси, які отримують вигоду від існуючого стану справ, в історичній перспективі зводили нанівець численні спроби проведення політичних змін.» (Світовий Банк, Сільське господарство і розвиток сільських місцевостей, Вебсайт з питань земельної політики та управління).

[3] Дейл і Болдвін (2000) пропонують аналогічний список умов для ефективного ринку землі.

Отже, раціональна земельна політика є необхідною для розвитку сільського господарства і сільських регіонів України. Земельна політика може приймати різноманітні форми. Однією з них є земельна реформа за допомоги ринку або MALR Світового Банку (Айяр, 1995). Земельну реформу за допомоги ринку було розроблено спеціально для імплементації у тих місцевостях, де існує велика майнова нерівність на селі (Перейра, 2007). Підхід MALR передбачає активну політичну інтервенцію, але наголошує на важливості розвитку і підтримки ефективного ринку оренди і продажу землі (див. Вставку 3). Ключем до підходу MALR є заходи із збільшення обсягу операцій шляхом підтримки і стимулювання як покупців (і орендарів), так і продавців (і орендодавців). Конкретні елементи політики із збільшення пропозиції землі передбачають зменшення виробничих субсидій і захисту від імпорту, заохочення виходу з ринку неефективних виробників і продаж державних земель. Зміцнення попиту можна досягти за допомогою таких напрямків політики як забезпечення адекватних фінансових можливостей і надання обмежених субсидій для кваліфікованих покупців.

Хоча реформи MALR було запроваджено у багатьох країнах, можна стверджувати, що Бразилія (впровадження протягом 1998-2003 років) досягла найбільшого успіху від цього проекту (див. Вставку 4).

Вставка 4: Земельна реформа за допомоги ринку (MALR) у Бразилії

Реформу MALR було запроваджено у Бразилії у 1998 році. Відповідно до цієї політики, бенефіціари отримували фінансування на придбання землі. П'ять штатів Бразилії були вибрані для пілотних проектів на основі двох головних умов: серйозність проблеми безземелля (тобто, доступності землі) і перспектива успішного впровадження проекту (тобто, спроможність державних відомств його реалізувати). Ця політика мала 5 складових: 1) фонд для купівлі землі, 2) субпроекти на рівні громади (наприклад, невеликі половинні гранти, технічна допомога і підтримка для підприємництва), 3) інституціональне зміцнення, 4) управління проектом і 5) оцінка політики. Об'єднання безземельних сільськогосподарських працівників на рівні громади, заявники проводять переговори щодо ціни з охочими продавцями і підтверджують легітимність права на землю і те, що купівельна ціна відповідає ринковій вартості. Об'єднання на рівні громади отримують кредит від Фонду для купівлі землі. Після цього об'єднання розподіляють землю серед окремих членів і домовляються про платіжні зобов'язання позичальників.

З цього проекту отримано чимало уроків. Участь громади у процесі визначення, фінансування і впровадження субпроектів (наприклад, інфраструктура) є критично важливою для подолання злиднів. Технічна допомога, співфінансування та інформаційні системи управління були корисними для кандидатів. Довгострокова життєздатність вимагає додаткових інвестицій в інфраструктуру і послуги для підтримки цих нових громад.

Джерело: Pereira, J. M. M. (2007). The World Bank's Market-Assisted Land Reform as a Political Issue: Evidence from Brazil (1997-2006 (Земельна реформа за допомоги ринку Світового Банку як політичне питання: Досвід Бразилії (1997-2006)). European Review of Latin American and Caribbean Studies, 82, 21.

ШІСТЬ ПРИНЦИПІВ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ

Вступ до вебсайту «Земельна політика та управління» Світового Банку стисло описує важливість розумної земельної політики для економічного і соціального розвитку націй. Політика відіграє дуже важливу роль у досягненні кожного із шести принципів ефективних ринків землі (продаж і оренда), перелічених вище. Тепер ми більш докладно розглянемо ці шість принципів:

1. Сильні, захищені позовом права власності

Сильні, захищені позовом права власності є необхідними для широкого економічного зростання (Дайнінджер, 2003, стор. xix). Права власності визначаються і надаються в рамках земельних законів. Права власності розподіляються серед різних груп зацікавлених сторін: землевласників, орендарів землі, сусідів і загалу громадськості (представленої урядовими відомствами). Закони повинні описувати права та обмеження прав кожного типу зацікавленої сторони, а також процес, в рамках якого передаються земельні права. Політика також визначає ступінь, до якої права власності підлягають примусовому виконанню та як забезпечується їх примусове виконання. Закони повинні описувати процес реагування на порушення прав власності, включно із судовою процедурою і характером покарання та репараціями за ці порушення.

2. Симетричний доступ до точної і недорогої інформації щодо ринків землі

Інформація значною мірою є суспільним благом (таким, що є або має бути доступним усім зацікавленим сторонам на рівноправній основі). Політика повинна забезпечувати створення і комунікацію даних, а також достовірність цієї інформації. Комунікація інформації має гарантувати рівноправний (симетричний) доступ для всіх користувачів цієї інформації. Знову ж, закони мають описувати процес створення, збирання і розповсюдження інформації, а також процес виявлення дезінформації і характер покарань і репарацій за навмисну дезінформацію зацікавлених сторін.

3. Велике число покупців і продавців

Земельна політика мусить гарантувати найбільший можливий доступ до ринків землі (як ринків купівлі, так і ринків оренди). Найважливішим є те, що земельна політика повинна уникати обмеження числа потенційних покупців та орендарів землі. Хоча й існують інші міркування крім ефективності ринків землі при затвердженні покупців і орендарів землі, економічним наслідкам обмежень має надаватися висока пріоритетність. Доступ до ринків продавців землі та орендодавців також потрібно враховувати. Обмеження здатності землевласників продавати або здавати їх землю в оренду іншим знизить показники вартості землі,

перешкоджатиме коригуванню типів землекористування і гальмуватиме економічне зростання.

4. Адекватне і недискримінаційне фінансування.

Хоча за ідеальних умов фінансування продажів землі і можна досягти за допомогою кредиторів приватного сектора, політика повинна обов'язково встановлювати і підтримувати необхідні умови для функціонування активного й ефективного фінансового ринку. Політика також має гарантувати рівноправний доступ до фінансування для всіх кваліфікованих покупців. Коли приватний сектор є неспроможним або не бажає надавати адекватне і недискримінаційне фінансування, може знадобитися інтервенція державного сектора шляхом запровадження програм кредитування або гарантування позик.

5. Мінімальні витрати на володіння власністю та її передачу.

Політика може мати шкідливий вплив на ринки землі якщо зробить володіння землею чи здачу її в оренду дорогими, або якщо буде створювати зайві перешкоди до передачі майна. Політика мусить не лише встановлювати і забезпечувати примусове дотримання сильних прав власності (пункт 1 вище), але й також має забезпечити, щоб монетарні витрати, пов'язані з володінням і передачею землі (плата за оцінку нерухомості, юридичні гонорари, збори за передачу власності, спеціальні податки тощо) не були надмірними. Важливо розрізняти між цією вартістю володіння та обґрунтованими податками на нерухомість або тарифами, що стягуються за надання послуг землевласникам та орендодавцям, і які, в кінцевому підсумку, підвищують вартість землі через збільшення її продуктивності.

6. Мінімальне регулювання й обмеження на права користування і розпорядження.

Регуляторні вимоги й обмеження на майнові права фактично створюють витрати на володіння і передачу власності (Дайнінджер, 2003, стор. xix). Регуляторні правила є необхідними, але вони не повинні нести з собою додаткових витрат, наскільки це є можливим. Витрати на дотримання регуляторних вимог мають завжди докладно зважуватися з оглядом на їх очікувану користь.

Ці шість вимог для ефективного ринку землі, та їх наслідки для політики щодо обігу земель, тепер будуть використані для оцінки достоїнств різних положень пропонованого Закону України «Про обіг сільськогосподарських земель».

ОЦІНКА ПОЛОЖЕНЬ ПРОЕКТУ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОБІГ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ»

1. Заборона іноземцям володіти землею

Багато країн, включно з кількома країнами-членами Європейського Союзу, обмежують право володіння землею для негромадян або нерезидентів. Хоча це положення законопроекту про обіг земель і буде обмежувати число покупців сільськогосподарських земель і певною мірою знижувати ціни на землю, є цілий ряд виправданих причин чому країни обмежують володіння сільськогосподарською землею. Деякими із таких причин є сподівання на те, що землевласники-резиденти будуть більш відповідально використовувати землю, і щоб збільшити можливості для громадян спільно користуватися природним багатством країни. З іншого боку, заборона іноземцям володіти землею зменшує платоспроможний попит на землю, що призводить до зниження цін. Це також зменшує прямі іноземні інвестиції, що може сповільнювати економічне зростання і розвиток.

Вставка 5: Обмеження на володіння землею

Різні положення угоди ЄС забороняють дискримінацію на основі національності; гарантують вільний рух товарів, послуг і капіталу; а також гарантують свободу проживання та економічної діяльності на території ЄС. Сукупно, ці угоди обмежують здатність країн-членів ЄС вводити обмеження на придбання землі громадянами ЄС.

- Бельгія, Німеччина, Франція, Люксембург, Нідерланди, Португалія і Сполучене Королівство: жодних обмежень на володіння землі іноземцями.
- Республіка Ірландія: від іноземців вимагається отримання дозволу на придбання чи оренду сільськогосподарської землі.
- Греція, Італія та Іспанія: обмежують володіння землі іноземцями у прикордонних місцевостях.

Джерело: Hodgson, S., C.Cullinan, and K. Campbell. (1999). Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to the Acquistion of and Use of Land by Foreigners (Власність на землю та іноземці: Порівняльний аналіз регуляторних підходів до придбання і використання землі іноземцями). Food and Agriculture Organization Legal Papers Online #6

2. Обмеження на землеволодіння для фінансових установ

Загалом, у фінансових установ мало стимулів володіти сільськогосподарською землею протягом тривалих періодів часу. Проте встановлення ліміту у два роки на володіння землею фінансовими установами зменшить для них стимул фінансувати продаж сільськогосподарських земель, особливо під час депресивних періодів у сільському господарстві, коли продаж земель йде повільно. Це обмеження змусить банки продавати землю за нижчими цінами, що поглибить спад на ринку сільськогосподарських земель. Такі підсилення мінливості показників вартості землі відштовхне продавців, які не бажають ризикувати, що знизить ефективність ринків землі. Це положення одночасно порушує умови 3, 4 і 6.

3. Мінімальні і максимальні ціни на сільськогосподарську землю

Для країн, які розвиваються, є рідкісним встановлення мінімальних або максимальних цін на купівлю сільськогосподарської землі. У дослідження 11 західноєвропейських країн-членів Європейського Союзу, проведеному в рамках «Дослідження функціонування ринків землі у країнах-членах ЄС під впливом заходів, застосованих відповідно до Спільної сільськогосподарської політики»[4], лише Німеччина повідомила про наявність максимальної ціни продажу сільськогосподарської землі і це положення обмежувалося довгостроковими орендарями у колишній Східній Німеччині коли вони купували ту землю, які орендували; а Греція повідомила про наявність мінімальної ціни на сільськогосподарську землю (Сайєн, 2010). США, Канада, Австралія, Бразилія та інші великі сільськогосподарські держави не мають обмежень на ціни продажу сільськогосподарської землі.
Обмеження щодо цін на землю, як мінімальних, так і максимальних, спотворюють ринки і знижують рівні активності на ринку. Цінові мінімуми знижують число покупців на ринку та означають, що деякі охочі продавці не можуть продати свою землю. Цінові максимуми зменшують число продавців та означають, що деякі покупці не змогли купити землю. В обох випадках деяка частина землі не буде використовуватися відповідно до її найефективнішого і найкращого використання. Більш того, ці обмеження не будуть досить гнучкими з точки зору часу і місця для того, щоб відображати місцеві умови, а також динаміку, яка впроваджується товарними ринками, макроекономічними умовами, технологічними змінами і змінами політики.

Це положення порушило б принципи 3, 5 і 6, оскільки воно б зменшило число покупців і продавців сільськогосподарських земель, що призвело б до менш ефективного ринку і збільшило операційні видатки на володіння і відчуження нерухомості через додаткову бюрократію і підвищений ризик, пов’язаний із землеволодінням.

Таблиця 4: Обмеження на продажі та оренди сільськогосподарських земель у країнах ЄС

Країна	Мінімальна або максимальна ціна продажу	Мінімальна або максимальна ціна оренди	Мінімальна або максимальна тривалість оренди
Бельгія	Ні	Макс. орендна плата	Мінімум 9/максимум 27 років
Фінляндія	Ні	Ні	Максимум 10
Франція	Ні	Мін. і макс.	Мінімум 1/максимум 25 років
Німеччина	Максимальна ціна продажу для довгострокових орендарів у Східній	Ні	Ні

[4] Це дослідження охоплює такі країни-члени ЄС: Бельгія, Фінляндія, Франція, Німеччина, Греція, Ірландія, Італія, Нідерланди, Іспанія, Швеція і Сполучене Королівство.

	Німеччині		
Греція	Мінімальна ціна продажу	Мін.	Ні
Ірландія	Ні	Ні	Ні
Італія	Ні	Ні	Ні
Нідерланди	Ні	Максимум	Мінімум 6 років
Іспанія	Ні	Ні	Мінімум 5 років
Швеція	Ні	Ні	Ні
Сполучене Королівство	Ні	Ні	У Шотландії за новим законом від 2003 року, для нових оренд, максимум - 15, і мінімум - 5 років

Джерело: Ciaian et al. 2010

4. Мінімальні або максимальні ставки орендної плати за сільськогосподарську землю

Порівняно з обмеженнями щодо ціни продажу землі, обмеження ставок оренди політикою є більш імовірним. Сайєн та ін. (2010) повідомляють, що Бельгія та Нідерланди мають максимально дозволені ставки орендної плати, у той час, як Греція має мінімальні ставки. Франція має як максимальні, так і мінімальні ставки.

Дуже подібно до обмежень на ціну продажу землі, обмеження на ставки орендної плати спотворюють ринки і зменшують число транзакцій. Контроль за орендною платою за житло демонструє знову і знову, що максимальні ставки орендної плати зменшують пропозицію, дестимулюють інвестиції і сприяють поширенню хабарництва і корупції.

Крім того, ставки орендної плати впливають на продажні ціни. Верхні межі ставок орендної плати будуть збільшувати бажання власників продати свою землю, тим самим знижуючи ціни.
Як і у випадку з обмеженнями на ціну продажу, обмеження ставок орендної плати порушують принципи 3, 5 і 6, оскільки вони зменшують число орендарів і орендодавців сільськогосподарської землі, і додатково збільшують операційні видатки володіння, здачі в оренду чи продажу нерухомості з огляду на додаткові бюрократичні процедури і вищий ризик.

5. Мінімальний строк оренди

Охорона земель і підтримання сільськогосподарської продуктивності є важливими питаннями. Належна ротація культур і раціональні практики охорони ґрунтів і водних ресурсів — це важливі складові підтримання продуктивності сільського господарства. Законопроект пропонує мінімальні строки оренди як спосіб гарантування екологічної стабільності земельних ресурсів. Деякі країни-члени Європейського Союзу мають обов’язкові строки оренди (Сайєн та ін., 2010). Німеччина, Греція,

Ірландія, Італія, Швеція і Сполучене Королівство на мають обмежень на тривалість оренди сільськогосподарських земель. Іспанія, Нідерланди і Бельгія мають мінімальні строки оренди тривалістю відповідно 5, 6 і 9 років. Бельгія, Фінляндія і Франція мають максимальні строки оренди.

Вставка 6: Земельні банки

Термін "земельні банки" може сприйматися двозначно, оскільки термін "банки" може стосуватися або фінансової діяльності, або придбання і накопичення землі. Крім того, земельні банки можуть стосуватися і приватного землеволодіння, і державних програм. Приватні земельні банки передбачають спекулятивну купівлю землі, яку планується перевести на використання вищої вартості після досягнення достатніх площ і їх суміжного розташування, і коли для цього виникнуть сприятливі ринкові умови.
Ряд країн створили певного роду системи державних земельних банків. Більшість державних земельних банків або купують і володіють землею для майбутнього продажу, або надають фінансування для придбання землі фізичними особами і приватними компаніями. В останньому випадку, земельні банки володіють землею лише в результаті вилучень за іпотекою і лише до моменту її перепродажу. Практика земельних банків є поширеною серед міст Сполучених Штатів, але всі ці земельні банки спекулятивно купують покинуту або невикористовувану землю в міських районах і володіють нею до того часу, поки її не можна бути повторно забудувати
У Канаді і Сполучених Штатах неурядові організації під назвою "земельні трасти" працюють як земельні банки. Ці земельні трасти купують землю або права забудови (екологічні сервітути) землі для гарантування неможливості забудови цієї землі для несільськогосподарських цілей. Прикладами є Американські трасти сільськогосподарських земель (http://www.farmland.org/) та Траст сільськогосподарських земель провінції Онтаріо (http://www.ontariofarmlandtrust.ca/).

На жаль, навіть довгострокові оренди не гарантують екологічно сталого використання сільськогосподарських земель, а короткострокові оренди не виключають екологічно сталого землекористування. Проте довгострокові мінімальні періоди оренди роблять оренду менш гнучкою як для орендарів, так і для орендодавців. Це, у свою чергу, знижує вартість землі. Це також зменшує можливості для операторів сільськогосподарських підприємств застосовувати інноваційні підходи. Проблемні питання щодо належних сільськогосподарських практик, включно із тривалістю оренди і ротацією культур, краще вирішувати в рамках договорів оренди, ніж загальними регуляторними документами. Для заохочення практики раціональних оренд, ряд типових договорів оренди можуть надаватися як зразки.

6. Власність на землю Державного земельного банку

Законопроект дозволяє придбання землі (з першочерговим правом на купівлю) лише Державному земельному банку, що знаходиться у суспільній власності. Багато країн, включно із Сполученими Штатами, мають значні рівні державної власності на сільськогосподарські землі (див. Вставку 6).

Нідерланди мають більш всеохопну банківську програму сільськогосподарських земель, у першу чергу призначену для гарантування доступності землі для суспільних цілей. Банк володіє землею для того, щоб провести обмін земель із фермерами коли земля експропріюється для суспільних цілей, або ж для гарантування утримання вразливих земель у сільськогосподарському використанні, а не для забудови. Ці землі здаються в оренду фермерам за ставками, які дозволяють їм економічно продовжувати сільськогосподарську діяльність.

Вставка 7: Програма земельних банків Нідерландів

У Нідерландах використовується три види земельних банків. 1) Банк земельного обміну: автоматично поновлюваний фонд, у якому земля, що знаходиться у державній власності, обмінюється на землю фермерів, коли земля вимагається для суспільних цілей. 2) Агент із земельної власності: державна земля обмінюється, продається або здається в оренду для використання в суспільних цілях. 3) Фінансова установа: землі з вразливими ландшафтами можуть купуватися або здаватися в оренду фермерам з метою їх захисту.
Щороку продається і купується 7-8 тис. гектарів. Наявні землі здаються фермерам в оренду на однорічній основі. Завдяки процесу перерозподілу ділянок, земля може надаватися для природних заповідників або інших пріоритетів землеустрою.

Канадська провінція Саскачеван експериментувала із земельним банком у 1970-х роках. Метою програми у Саскачевані було сприяння передачі землі між поколіннями і надання фермерам можливості використовувати активи їх фірм для інвестування в інші сільськогосподарські активи. Від цієї програми відмовилися через 10 років з огляду на гаданий і фактичний вплив, який вона мала як на ринки продажу, так і ринки оренди сільськогосподарських земель.

Вставка 8: Програма земельного банку у провінції Саскачеван, 1972 – 1982рр.

У 1972 році Уряд провінції Саскачеван (Канада), перед лицем суворого спаду у сільському господарстві, запровадив програму Земельного банку, який купував землю і знову здавав її в оренду початковим власникам (якщо вони цього бажали), або ж іншим сторонам, які бажали розшити свою діяльність. Ця програма мала на меті допомогти фермерам-початківцям і тим, які бажали розширити обсяги своєї діяльності. У 1982 році від програми відмовилися. Загалом оцінка програми була такою, що вона дійсно дозволила фермерам, які знаходилися у важких фінансових умовах, покращити їх економічне положення, і вона допомогла тисячам фермерів розпочати або розширити свою діяльність. Проте цю програму критикували за:

- Підняття вартості землі, що робило придбання землі для розширення більш проблематичним для фермерів;
- Надмірну складність адміністрування;
- Високу вартість програми для уряду; і
- Гадану несправедливість купівельних цін і розподілу оренд.

Джерело: Diaz et al. 2003

Хоча державна власність на сільськогосподарську землю і може виявитися зручною протягом перехідного періоду, постійне володіння землею Державним земельним банком матиме негативні економічні наслідки з кількох причин. Володіння землею Державним земельним банком порушить вищезазначені принципи 3, 4 і 6. Найважливішим є те, що воно зробить ринки продажу й оренди землі недосконалими. Наявність єдиного покупця землі, незалежно від напрямків його політики і стратегій, призведе до того, що вартість землі буде або надто високою

або надто низькою, причому в обох випадках це буде провадити до неефективного використання землі. Більш того, малоймовірно, що показники вартості землі відображатимуть місцеві або змінні умови. Державна власність перешкоджатиме землі служити «сховищем багатства» й основою для кредитування. Без землі, що використовується як застава, сільськогосподарське фінансування було б обмеженим, що знизило б темпи зростання продуктивності. Державне фінансування буде неспроможним це компенсувати, оскільки вразливість позичальників до ризику буде обмеженою, що буде провадити до надмірного прийняття ризиків і неповернення боргів за кредитами.

Вставка 9: Державна власність на землю у Сполучених Штатах

Приблизно 1/3 суходолу США знаходиться у державній власності як національні парки, національні ліси, заповідники, національні пам'ятки, державні природні заповідники, землі, що знаходяться в управління Бюро США з управління державними і громадськими землями, а також урядів штатів та органів місцевого самоврядування. Державна власність на землю виникла в результаті придбання території під час експансії США у західному напрямку у 19 сторіччі. Після цього більшість федеральних земель (більше 50% сучасних територій) було приватизовано або надано урядам штатів. Велика частина теперішніх державних земель знаходиться у посушливих регіонах заходу і є непридатною для сільського господарства. Інші державні землі здаються в оренду для розширення пасовиськ або поєднуються із випасанням худоби, лісовим господарством та рекреаційним використанням, у той час, як інші землі входять до системи національних парків, національних лісів і національних природоохоронних зон. Існує загальна думка, що політика здачі в оренду державних земель під пасовиська призвела до надмірного використання великої частини цих земель, що вимагало значних і все зростаючих субсидій (Блам, 1994).

За відсутності конкуренції, Державний земельний банк матиме схильність меншою мірою застосовувати інноваційні підходи, буде надто бюрократизованим і більш схильним до корупції. Це зменшить розвиток сільського господарства і негативне вплине на економічне зростання на національному рівні.

7. Обмеження на площу землеволодіння одного суб'єкта

Законопроект про обіг земель обмежує загальну площу сільськогосподарської землі у власності осіб 100 гектарами. Метою цього положення є протидія земельних спекуляціям та уникнення концентрації економічної влади у сільському господарстві. У той же час, господарства в Україні є одними з найбільших у світі (Дайнінджер та ін., 2013) не завдяки купівлі землі, а шляхом оренди десятків тисяч малих земельних ділянок.

Дайнінджер і Федер (2001, стор.29) особливо застерігають проти цієї стратегії, вказуючи на те, що досвід показує, що «…обмеження на землеволодіння…здається призвели до додаткових витрат для землевласників, які нерідко здійснювали кроки для їх уникнення, і для бюрократів, які повинні були приймати рішення щодо виключень, щоб дати змогу використовувати ефект економії завдяки масштабам виробництва для плантаційних культур, що є процесом, який сприяє бюрократії та корупції».

Ефект обмеження землеволодіння, особливо такими малими площами, як 100 гектарів, полягає у радикальному зменшенні числа покупців і платоспроможного попиту на землю. Крім того, це створює дисбаланс на ринку оренди землі, де буде багато землевласників-орендодавців і мало орендарів. Цей ефект буде знижувати як продажні ціни на землю, так і ціни земельної оренди, що фактично буде перерозподілом багатства від українських землевласників до великих компаній-агрохолдингів. Тому це положення послабить права власності (порушення принципу 1), оскільки буде вимагати від землевласників продавати землю, придбану шляхом успадкування або відчуження за борги, і це буде обмежувати число покупців землі у порушення принципу 3.

Вставка 10: Розмір господарства та ефективність виробництва

Існує все більше свідчень того, що великомасштабні господарства є менш ефективними ніж господарства помірного розміру. У статистичному дослідженні ефективності господарств України за період 2002-2009 років, Дайнінджер та ін. (2013) роблять висновок, що "Гіпотеза ефекту масштабу в сільськогосподарському виробництві відкидається… Замість цього, вищі показники великих господарств пояснюються непоміченими специфічними для району і господарства властивостями, які включають доступ до інфраструктури та управлінських кадрів". Вони продовжують: "За межами України свідчення того, що концентрація земель спричиняє негативні зовнішні ефекти, є уроком для розробників політики у багатьох інших країнах, які прагнуть підтримати швидке зростання сільського господарства через створення великих господарств, а не моделей, які продуктивно залучають місцеве населення". Зовнішні ефекти, які вони згадують, включають надмірну ринкову владу, особливо на місцевих ринках праці і факторів виробництва, нижчий рівень кадрів, соціальний і політичний розвиток, а також сповільнене економічне зростання. Свіннен і Вранкен (2005) дійшли до аналогічних висновків. Вони виявили, що великі господарства використовують свою ринкову владу для отримання переваги над землевласниками. На макроекономічному рівні, як вказують Дайнінджер та ін. (2013), концентрований контроль над сільськогосподарськими землями часто призводить до сповільнення темпів економічного зростання.
Джерело: Berry and Cline, 1979; Cornia, 1985; Aiyar et al. 1995; Deininger and Binswanger 1999; Deininger et al. 2013; Swinnen and Vranken 2005.

Хоча жорсткі максимальні ліміти на володіння сільськогосподарською землею і не рекомендуються, так само не рекомендується і привілейований режим для великих господарств, а також необхідно розглянути доцільність заходів із обмеження домінування на ринку більших фірм.

8. Першочергове право на купівлю землі Державним земельним банком і місцевими мешканцями

Законопроект про обіг земель прописує процедуру, за якою Державному земельному банку і місцевим мешканцям (що проживають на відстані до 20 км від земельних ділянок) надається переважне право на придбання сільськогосподарських земельних ділянок, що виставляються на продаж. Дослідження продемонструвало, що права першого вибору або переважні права, пов’язані із нерухомістю, є вигідними для власника права, проте, загалом, шкодять іншим потенційним покупцям і продавцеві нерухомості (див., наприклад, Біхчандані та ін., 2005). Якщо «інші потенційні покупці» є іноземними суб’єктами, то може бути сенс у наданні громадянам України переважних прав. Проте у поточному законопроекті,

перевага, створена першочерговим правом, надається Державному земельному банку і небагатьох особам, наближеним до земельної ділянки, що пропонується на продаж. Тими, хто втрачає, буде багато теперішніх землевласників, яких цей пропонований закон має захищати. Це положення значно послабить права власності землевласників через обмеження їх спроможності продати свою землю (порушення принципу 1), зробить ринок менш ефективним через зменшення числа потенційних покупців (порушення принципу 2) і збільшить витрати на продаж землі через затягування процесу і значне збільшення бюрократії.

Таблиця 5: Переважні права, що діють у країнах-партнерах

	Переважні права у процесах успадкування	Переважні права у момент продажу землі	
		Для консолідації господарства і землі	Державі /муніципалітетам
Франція	ТАК для спадкоємця(-ів), який(-і) бажає(-ють) продовжити ведення сільського господарства	ТАК для орендаря й активна роль SAFER (Корпорація розвитку нерухомості і сільських поселень) (див. нижче)	ТАК
Німеччина	ТАК для спадкоємця(-ів), який(-і) бажає(-ють) продовжити ведення сільського господарства	ТАК для фермера-сусіда порівняно з особою, що не є фермером, за договірною ціною	ТАК
Італія	ТАК для спадкоємця(-ів), який(-і) бажає(-ють) продовжити ведення сільського господарства	ТАК для фермера-сусіда	ТАК, але обмежується місцевостями, що мають особливе культурне (історичне, художнє тощо) значення
Швеція	НІ	Можливість додавання статті до контрактів оренди, що надає орендареві переважне право	ТАК
Сполучене Королівство	НІ	НІ	НІ
Чеська Республіка	н/д	ТАК - Продаж державної сільськогосподарської землі: переважне право для заявників на реституцію з правом замінної ділянки; співвласників; індивідуальних фермерів і учасників корпоративних господарств, які обробляють більш ніж 10 га протягом не менш ніж 3 років у відповідному чи сусідньому кадастрі; переважні права для орендарів (які орендують таку землю протягом не менше 3 років; максимальна площа - 500 га). - Продаж приватної сільськогосподарської землі: переважні права для співвласників	ТАК
Литва	ТАК для спадкоємця, що	ТАК - Продаж державної сільськогосподарської	YES

	найбільше працював на господарстві і бажає продовжити ведення господарства	землі: переважні права для власників будинків і об'єктів, які знаходяться на такій землі; фермерів, які обробляють таку землю; юридичних осіб, які отримують більше 50% доходу від сільського господарства і які обробляють таку землю більше 1 року; молодих фермерів, які зареєстровані і провадять господарство на більш ніж 1 га довше 1 року; якщо державна земля продається як частина проекту консолідації земель, то для фермерів і юридичних осіб, розташованих на території, охопленій проектом консолідації. - Продаж приватної сільськогосподарської землі: переважні права для спільних власників господарства, які спільно обробляють таку землю; для фермерів, які обробляють таку землю протягом більш ніж 1 року.	
Словаччина	НІ	ТАК для співвласників	НІ

Джерело: Latruffe, L., & Le Mouël, C. (2006) Table 12.

9. Мінімальні стандарти зайнятості на гектар

Економічний розвиток, конкурентоспроможність і зростання доходів — все це залежить від постійного нарощування продуктивності землі і праці. Мінімальні стандарти зайнятості прямо суперечать меті підвищення продуктивності праці у сільському господарстві України. Як видно з таблиці 1, продуктивність праці у сільському господарстві України на сьогодні нижча, ніж в усіх країнах порівняльної групи, крім найменш розвинених. Це положення буде гальмувати інновації, спричинить стагнацію заробітної платні, відлякуватиме інвестиції у людський і фіксований капітал, і гальмуватиме розвиток усієї української економіки.

Вставка 11: Досвід з прогресивними податками на землю

Дайнінджер і Федер (2001, стор.30) стверджують, що "Помірний земельний податок, який накладається і стягується місцевими урядами, може зробити важливий внесок в ефективну децентралізацію". Проте вони застерігають від прогресивних податків на землю. "Кілька країн робили спроби запровадити прогресивні земельні податки, за яких ставка податку збільшується разом із площею або вартістю землі, як засіб для того, щоб зробити спекуляції землею менш привабливими і змусити великих землевласників використовувати їх землю більш інтенсивно або ж ділити великі маєтки. Досвід використання цього інструмента виявився не дуже позитивним, оскільки впровадження і стягнення прогресивних земельних податків зводилося нанівець політичними труднощами та опором у таких різних країнах, як Аргентина, Бангладеш, Бразилія, Колумбія та Ямайка (Страсма та ін., 1987; Берд, 1974).

Мета підтримання і зміцнення сільського ринку праці є зрозумілою, проте кращим підходом до досягнення цієї мети є заохочення створення несільськогосподарських підприємств з доданою вартістю у сільській місцевості коли такі підприємства є економічно доцільними. Пропонований підхід фактично зменшить цей тип розвитку, душачи підприємництво і прив'язуючи працівників до робочих місць з низькою продуктивністю праці. Це положення порушує принцип 6, оскільки

встановлює несприятливі правила та обмеження на використання сільськогосподарської землі.

10. Заборона перепродажу землі протягом мінімального періоду і встановлення диференційованих ставок державного мита за продаж землі

Кілька рис пропонованого закону, таких як обмеження на перепродаж землі і прогресивний податок протягом перших 10 років володіння, мають на меті виключення або зменшення спекуляцій на вартості землі. Як вказувалося вище, спекуляція відіграє важливу роль у функціонування ефективного ринку. Пропоновані положення можуть перешкоджати спекуляції, але у процесі цього будуть знижувати ефективність ринку землі, і в кінцевому підсумку завдадуть шкоди поточним землевласникам і будуть перешкоджати розвиткові ефективного і квітучого сільськогосподарського сектора. Ці положення будуть ослабляти права власності (принцип 1), зменшуватимуть число покупців на ринку (принцип 3) і підвищуватимуть вартість володіння та розпорядження землею (принцип 5).

ПІДСУМОК І ВИСНОВКИ

Сільське господарство є критично важливим сектором економіки України. Швидке, стабільне і збалансоване зростання продуктивності і конкурентоздатності сільськогосподарського виробництва є необхідним для досягнення ефективних показників української макроекономіки. Розвиток ефективного і справедливого ринку сільськогосподарських земель є передумовою для створення квітучого сільськогосподарського сектора.

У цьому документі дається огляд і критичний аналіз законопроекту про обіг земель, який наразі розглядається Парламентом України. Законопроект містить численні положення, розроблені для створення і регулювання ринків продажу й оренди сільськогосподарських земель. На основі шести загальновизнаних характеристик ефективного і справедливого ринку землі, в рамках цього проекту було проведено оцінку 12 найбільш критичних положень законопроекту.

Заборона іноземцям на володіння землею є поширеною практикою в усьому світі і служить для збереження землі для мешканців або громадян. Хоча це положення майже напевно накладе ліміт на загальну ціну сільськогосподарських земель, наслідки від цього є прийнятними. Проте якщо Україна бажає вступити до ЄС, їй потрібно бути готовою послабити це положення по відношенню до громадян країн-членів ЄС.

Обмеження на землеволодіння для фінансових установ будуть пригнічувати ринок іпотеки сільськогосподарської землі і, в кінцевому підсумку, знизять ціни на землю. Фінансові установи повинні мати можливість вступити у володіння сільськогосподарською землі у разі неповернення боргу позичальником. Кращою стратегією було б зважене регулювання фінансових установ для гарантування того, що вони здійснюють адміністрування іпотек та інших позичок відкритим і справедливим чином.

Встановлення і примусове забезпечення мінімальних і максимальних цін продажу й оренди сільськогосподарських земель, принаймні у довгостроковій перспективі, може лише знизити ефективність, з якою ринок землі переводить землі до їх найефективнішого і найкращого використання. Встановлення нижніх і верхніх цінових порогів у кінцевому підсумку стане політичним процесом і буде стимулювати покупців і продавців до розвитку неформальних домовленостей. Хоча певні обмеження і можуть бути корисними у короткостроковій перспективі для уникнення сильних коливань цін, із самого початку обов’язково мають бути встановлені конкретні часові рамки для послаблення таких обмежень.

Мінімальні строки оренди сільськогосподарської землі є рідкісними в інших країнах. Деякі країни мають традиційні угоди оренди тривалістю до 15 років чи більше, але у більшості країни строки узгоджуються

орендодавцем і орендарем. У період швидкого переходу ця гнучкість є особливо важливою, оскільки вона сприяє самим змінам землекористування, які необхідні для переведення землі до її найефективнішого і найкращого використання. Більш ефективною стратегією було б створення нормативних актів, які б забезпечували прозорість договорів оренди і гарантували примусове виконання умов договорів.

Як свідчать вищенаведені факти, власність на землю з боку Державного земельного банку буде перешкоджати належному функціонуванню ринку. Це буде не лише блокувати функціонування процесу конкуренції, але й призведе до політизації продажу, купівлі й оренди земель. Більш того, це створить нові можливості для корупції і хабарництва.

Ліміти на площу землі у володінні одного суб'єкта ослаблять ринок сільськогосподарських земель України, оскільки зменшать число покупців і обмежать платоспроможний попит. Політичні й економічні витрати концентрованого контролю над землею через довгострокові оренди є так само значними, як і концентрована власність на землю. Ліміти на землеволодіння перемістять владу від землевласників до орендарів землі, тим самим збільшуючи фактичну концентрацію влади. Якщо вже має бути ліміт на площу землі у володіння одного суб'єкта, він повинен бути набагато більшим, ніж пропонується законопроектом.

Пропозиція надати переважні права на купівлю землі Державному земельному банку і місцевим мешканцям буде мати нищівний ефект для ринку сільськогосподарських земель. Число потенційних покупців буде настільки обмеженим, що виявиться неможливим встановити реальні ціни на землю. Ефективний ринок землі повинен дозволяти участь якомога більшого числа покупців. Нерідко місцева земля буде більш цінною для місцевих мешканців з огляду на близькість і знайомість, тому немає необхідності надавати їм переважні права. Єдиним можливим випадком коли переважні права можуть бути виправданими є надання громадянам «права першого вибору» коли іноземці виступають з пропозицією придбати сільськогосподарські землі в Україні.

Пропозиція по встановленню мінімального стандарту зайнятості на гектар має на меті захистити зайнятість у сільськогосподарському секторі, але, фактично, це буде заважати фермерам і керівниками господарств підвищувати конкурентоспроможність їх сільськогосподарського виробництва. Набагато кращою стратегією була б розробка програм із підготовки сільських громад і мешканців до диверсифікації сільської економіки. Це передбачало б інвестиції у суспільну інфраструктуру, програми професійної підготовки, освіту з підприємництва тощо.

Запровадження заборони на перепродаж землі протягом мінімального періоду часу і встановлення диференційованих ставок державного мита на продаж землі завдасть серйозної шкоди земельному ринку, оскільки буде відлякувати потенційних покупців. Спекуляція є нормальною

складовою ринків і може покращити ефективність ринку якщо вона проходить конкурентним і прозорим шляхом. Кращою стратегією була б розробка нормативних актів, які забезпечуватимуть наявність у всіх покупців і продавців (орендарів і орендодавців) однакової інформації, а також відкритість і прозорість усіх транзакцій.

І, нарешті, законопроект описує дуже складну процедуру кваліфікації, реєстрації і купівлі землі. Надзвичайно важливо, щоб ця процедура була якомога простішою. Кожен додатковий крок чи вимога у цьому процесі відштовхує покупців і продавців від виходу на ринок. Щоб бути результативними й ефективними, покупці і продавці обов'язково повинні знайти якомога нижчі операційні витрати. Кожен додатковий крок або вимога також створюють можливості для хабарництва і корупції, чого потрібно уникати.

Створення і регулювання ринку таких масштабів і важливості є грандіозним завданням. Закон повинен не лише детально описувати як буде працювати ринок і як він буде регулюватися, але також має описувати процес і часову лінію розвитку самого ринку. Дайнінджер і Федер (стор.27) зазначають, що «У країнах, які здійснюють перехід від комунальних до більш індивідуалізованих форм землеволодіння, існує потреба гнучкого, поетапного і децентралізованого підходу, який визнає відмінності попиту на гарантоване землекористування з огляду на особливості регіонів та агрокліматичних умов».

По-перше, мають бути створені необхідні державні інституції та інституції приватного сектора для забезпечення адекватних брокерських послуг в операціях з нерухомістю, іпотечного фінансування, передачі права власності, страхування права власності, примусового здійснення прав власності, процедур відчуження заставленого майна та інших необхідних послуг. Далі, потрібно найняти персонал і навчити його надавати ці послуги. Мають бути визначені процедури оскарження, санкції і винагороди. Потрібно буде розробити комунікаційні протоколи, бази даних, процедури оцінки та інфраструктуру. Необхідно розробити зразки контрактів купівлі-продажу та оренди, зразки іпотеки, форми іпотечних заяв, а також бухгалтерське та юридичне програмне забезпечення. Правила і процедури мають бути встановлені і роз'яснені працівникам.

Далі, покупці і продавці повинні зрозуміти, як буде працювати ринок і мати довіру до його результатів. Вони повинні відчувати, що ринок буде з ними поводитися справедливо. Освітня програма буде важливою складовою цього процесу, особливо на початку. Покупці і продавці, а також орендарі й орендодавці повинні ознайомитися із своїми правами та обов'язками за законом, а також усіма кроками, які вони повинні здійснити, щоб відповідати правилам ринку. Вони повинні знати повний спектр своїх можливостей, а також стимули і покарання, пов'язані з цими можливостями.

Відкриття ринку має здійснюватися поступово з тим, щоб покупці і продавці прискорено не підштовхувалися до проведення транзакцій. У

перші місяці учасникам має надаватися додатковий час для укладання контрактів купівлі-продажу та оренди, а також додатковий час на вихід з угод без жодного покарання. Ринок може бути спочатку відкритий у вибраних регіонах, перш ніж його запроваджувати по всій країні, для того, щоб можна було провести необхідні доопрацювання.

На завершення, необхідно зазначити, що розвиток ефективного ринку сільськогосподарських земель, із наголосом на приватній власності на землю, і розробка політики, спрямованої на збалансування влади та отримуваної користі між землевласниками та орендарями, а також між малими, середніми і великими господарствами, має бути першочерговим пріоритетом для уряду України. У цій роботі описується теорія ефективних ринків землі, повідомляється про емпіричні докази, там де вони існують, і після цього оцінюються основні характеристики законопроекту про обіг земель. Загальний висновок полягає в тому, що декілька характеристик законопроекту мають бути переглянуті у світлі теоретичної аргументації та емпіричних доказів, які вказують на ймовірні наслідки цих характеристик.

ЛІТЕРАТУРА

Abler, D. (2001). Elasticities of Substitution and Factor Supply Elasticities in Canadian, Mexican and United States Agriculture: A Review of Past Studies (Еластичність заміщення та еластичність пропозиції виробничого фактора у сільському господарстві Канади, Мексики і Сполучених Штатів: Огляд минулих досліджень). OECD, Paris, pp. 57-88.

Aiyar, Swaminathan, Andrew Parker and Johan Zyl. (1995). Market-Assisted Land Reform: A New Solution to Old Problems (Земельна реформа за допомоги ринку: Нове рішення старих проблем). Dissemination Note no. 4,Agriculture and Natural Resources Department of the World Bank.

Berry, R.A. and W.R. Cline (1979). Agrarian Structure and Productivity in Developing Countries (Аграрна структура і продуктивність у країнах, що розвиваються), Baltimore and London, The Johns Hopkins University Press.

Bikhchandani, S., Lippman, S. A., & Ryan, R. (2005).On the Right-of-first-refusal (Про право першого вибору). Advances in Theoretical Economics, 5(1).

Bogaertsa, Theo, Ian P. Williamson, and Elfriede M. Fendel. (2002). The role of land administration in the accession of Central European countries to the European Union (Роль земельної адміністрації у процесі вступу центральноєвропейських країн до Європейського Союзу). *Land Use Policy* 19: 29–46.

Blumm, M. C. (1994). Public Choice Theory and the Public Lands: Why Multiple Use Failed (Теорія суспільного вибору і державні землі: Чому провалилося багатостороннє використання). Harv.Envtl. L. Rev., 18, 405.

Ciaian, P., Kancs, D. A., &Swinnen, J. F. (2010).EU Land Markets and the Common Agricultural Policy (Ринки землі в ЄС і Спільна сільськогосподарська політика).Centre of European Policy Studies, Brussels, Belgium.http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1604452

Ciaian, P., Kancs, D. A., Swinnen, J., Van Herck, K., &Vranken, L. (2012).Key Issues and Developments in Farmland Sales Markets in the EU Member States and Candidate Countries (Ключові питання і події на ринках продажу сільськогосподарських земель у країнах-членах ЄС і країнах-кандидатах)(No. 114). Centre for European Policy Studies.

Ciamarra, U. (2003). State-led and market-assisted land reforms: history, theory, and insight from the Philippines (Земельні реформи під проводом держави і за допомоги ринку: історія, теорія і досвід з Філіппін). Paper prepared for presentation at the “VIII Spring Meeting of Young Economists”, Leuven, Belgium, April 3-5.http://www.econ.kuleuven.ac.be/smye/abstracts/p435.pdf

Cornia, G.A. (1985). Farm Size, Land Yields, and the Agricultural Production Function: An Analysis of Fifteen Developing Countries (Розмір господарства,

продуктивність угідь і функція сільськогосподарського виробництва: Аналіз 15 країн, що розвиваються), World Development, 13:513-534.

Dale, P., & Baldwin, R. (2000). Lessons Learnt from the Emerging Land Markets in Central and Eastern Europe (Уроки з нових ринків землі у Центральній і Східній Європі). Proceedings of the International Federation of Surveyors Working Week.

Deininger, K. (2003). Land policies for growth and poverty reduction (Земельна політика для економічного зростання і зменшення бідності).World Bank Research Report.Oxford University Press.

Deininger, K., andH. Binswanger. (1999). The evolution of the World Bank's land policy: principles, experience, and future challenges (Еволюція земельної політики Світового Банку: принципи, досвід і майбутні виклики). The World Bank Research Observer, 14(2), 247-276.

Deininger, K., andG. Feder. (2001). Land institutions and land markets (Земельні інституції і ринки землі). Handbook of agricultural economics, 1, 288-331.

Deininger, K., D.Nizalov, and S. K. Singh. (2013). Are mega-farms the future of global agriculture? Exploring the farm size-productivity relationship for large commercial farms in Ukraine (Чи мегаферми — це майбутнє світового сільського господарства? Дослідження зв'язку між розміром господарства і продуктивністю для великих комерційних господарств в Україні). Policy Research Working Paper 6544. The World Bank Development Research Group, Agriculture and Rural Development Team

Diaz, H. P., Jaffe, J. M., &Stirling, R. M. (Eds.). (2003). Farm communities at the crossroads: challenge and resistance (Сільськогосподарські громади на перехресті: виклик і опір)(Vol. 43). University of Regina Press.

Fattouh, B., Kilian, L., &Mahadeva, L. (2012). The role of speculation in oil markets: What have we learned so far? (Роль спекуляції на ринках нафти: Що ми дізналися на сьогодні?).

Government Service for Land and Water Management.(2011). Guiding the land market by land banking: Sustainable land management (Провадження ринку землі за допомогою земельних банків: Екологічно стале землекористування). Ministry of Economic Affair, Agriculture and Innovation.

Hodgson, S., C. Cullinan, and K. Campbell. (1999). Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to the Acquistion of and Use of Land by Foreigners (Власність на землю та іноземці: Порівняльний аналіз регуляторних підходів до придбання землі і землекористування іноземцями). Food and Agriculture Organization Legal Papers Online #6.

Irwin, S. H., Sanders, D. R., &Merrin, R. P. (2009). Devil or angel?The role of speculation in the recent commodity price boom (and bust) (Диявол чи янгол? Роль спекуляції у нещодавньому різкому зростанні (і падінні) цін на сировинні товари). Journal of Agricultural and Applied Economics, 41(2), 377-391.

Johnston, B. F., & Mellor, J. W. (1961).The role of agriculture in economic development (Роль сільського господарства в економічному розвитку). The American Economic Review, 51(4), 566-593.

Latruffe, L., and C. Le Mouël.(2006).Description of agricultural land market functioning in partner countries (Опис функціонування ринків сільськогосподарської землі у країнах-партнерах). INRA-ESR, IDEMA Project Deliverable 9.

Malpezzi, S., &Wachter, S. M. (2005).The role of speculation in real estate cycles (Роль спекуляції у циклах нерухомості). Journal of Real Estate Literature, 13(2), 141-164.

Pereira, J. M. M. (2007). The World Bank's Market-Assisted Land Reform as a Political Issue: Evidence from Brazil (Земельна реформа за допомоги ринку Світового Банку як політичне питання: Досвід Бразилії)(1997-2006). European Review of Latin American and Caribbean Studies, 82, 21.

Quandl.com. Agriculture Share of GDP By Country (Частка сільського господарства у ВВП країн). http://www.quandl.com/economics/agriculture-share-of-gdp-all-countries

Salhofer, K. (2001), "Elasticities of Substitution and Factor Supply Elasticities in European Agriculture: A Review of Past Studies (Еластичність заміщення та еластичність пропозиції виробничого фактора у європейському сільському господарстві: Огляд минулих досліджень). OECD, Paris, pp. 89-119.

Swinnen, J., &Vranken, L. (2005). The development of rural land markets in transition countries (Розвиток ринків сільськогосподарської землі у країнах з перехідною економікою). ECSSD Report, The World Bank, Washington DC.http://eastagri.org/files/CEEandCIS1173087105.pdf

United States Department of Agriculture, Economic Research Service. (2013). U.S. and State-Level Farm Income and Wealth Statistics , U.S. farm sector financial indicators (Дохід і статистика щодо майнового стану ферм у США і на рівні штатів, фінансові показники сільськогосподарського сектора США), 2009-2013F.http://www.ers.usda.gov/dataFiles/Farm_Income/US_Farm_Income_and_Wealth_Statistics_includes_the_US_Farm_Income_Forecast_2013/FarmSectorIndicators.xls

Wolverton, M. L. (2004). Highest and Best Use: The von Thünen Connection (Найефективніше і найкраще використання: Зв'язок із фон Тюненом). Appraisal Journal, 72(4).

World Bank. (2014). Data: Agriculture value added (% of GDP) (Дані: Додана вартість сільського господарства (% ВВП).Вебсайт: http://data.worldbank.org/indicator/NV.AGR.TOTL.ZS/countries

World Banks. (2014). World Development Indicators: Agricultural inputs (Світові індикатори розвитку: Фактори сільськогосподарського виробництва). Вебсайт: http://wdi.worldbank.org/table/3.2

World Banks. (2014).World Development Indicators: Agricultural output and productivity (Світові індикатори розвитку: Обсяг виробництва і

продуктивність сільського господарства). Вебсайт: http://wdi.worldbank.org/table/3.3

World Bank.(2014). Agriculture and Rural Development, Land Policy and Administration (Сільське господарства і розвиток сільських місцевостей, земельна політика та адміністрація).Вебсайт: http://go.worldbank.org/2S3OYC6NS0

Підготовка цієї аналітичної записки стала можливою завдяки підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID) у рамках проекту АгроІнвест

Проект USAID АгроІнвест
Вул. Володимирська, 4, Київ, 01025
Тел.: +38 (044) 232-9755
Факс: +38 (044) 232-9755
Веб-сайт: www.agroinvest.org.ua