

КОШЕВЕЦЬ О.А.

Студентка,

Київського національного університету будівництва і архітектури,

м. Київ

РОБОТА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ У ФРАНЦІЇ, ЧИ ВАРТО УКРАЇНІ ПЕРЕЙНЯТИ ДОСВІД

Вступ. 31 березня 2020 року Верховною Радою України прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-ІХ, яким було знято мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Відповідно до вищевказаного закону 1 липня 2021 року скасовано мораторій (заборону) на продаж земель сільськогосподарського призначення, крім земель державної власності. У своїх виступах представники законодавчих органів неодноразово закликала наслідувати приклад Франції, де ринок землі є регульованим.

Мета. Аналіз земельного ринку Франції – країни з найбільш багатими земельними ресурсами серед країн ЄС та її правового регулювання. Доведено, що моделі земельноправового устрою обумовлені аграрними традиціями цієї країни. Встановлено, що регулювання ринку землі Франції має більш жорсткий характер у порівнянні з іншими країнами ЄС, що обумовлено широкими повноваження державних органів, уповноважених реалізовувати розподільчу функцію держави шляхом регулювання та обліку землекористування, визначення категорій земель відповідно до цільового призначення тощо.

Методи. Франція - провідний агровиробник Євросоюзу, на якого припадає 16,9% аграрного виробництва ЄС. Має найбільший фонд земель сільськогосподарського призначення серед країн ЄС - 27,8 млн га.

У Україні станом на травень 2019 року нараховували 46 тисяч фермерських господарств, і є тенденція до повільного зростання їх кількості - у липні 2013 року їх було 40,9 тисячі. Натомість у Франції фермерських господарств майже в 10 разів більше, хоча вже багато років триває тенденція до їх скорочення. Якщо у 2008 році в країні було 514 тисяч фермерів, у 2018 році їхня кількість скоротилася до 448,5 тисяч. Займатися фермерством у Франції - це важка, і не завжди прибуткова діяльність.

У Франції створена спеціальна агенція, яка не дає жодного міліметра землі отримати без їхнього контролю. Франція демонструє політику підтримки власного фермера.

Всі операції з купівлі-продажу землі у Франції проходять під контролем Товариств земельного упорядкування та сільського господарства (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, SAFER). Створили SAFER ще 1960 року за правління Шарля де Голля. Метою було збільшити продуктивність сільського господарства і залучити якомога більше молодих родин до фермерства. У 1990-х роках до цієї місії додалися захист довкілля, ландшафтів, природних ресурсів.

У складі SAFER діє технічний комітет, який розглядає досье людей, що планують купити землю. До його складу входять представники сільськогосподарських організацій та профспілок, місцевої влади, а також представники від міністерств фінансів та сільського господарства. Рішення ухвалює Рада директорів SAFER, яка складається з представників організацій аграріїв та місцевої влади, а затверджують його представники Мінфіну та Міністерства сільського господарства. Нотаріуси, які супроводжують угоду купівлі-продажу ділянки землі, зобов'язані повідомити SAFER про проект такої угоди і запитати, чи має регулятор якісь плани щодо купівлі саме цієї ділянки землі. Регіональне відділення SAFER має два місяці на відповідь. Якщо регулятор вирішить, що земля приносить більше користь для Франції в руках іншого власника - фермера, місцевої громади, національного парку, держави - вона може застосувати так зване

право переважної купівлі. Це означає, що власник землі зобов'язаний продати її саме SAFER. Водночас регулятор має публічно обґрунтувати своє рішення про переважну купівлю. Окрім того, якщо регулятор вирішить, що ціна землі не відповідає реаліям, її можуть намагатися змінити через суд. За даними SAFER, право переважної купівлі застосовується лише приблизно щодо десятої частини проектів угод купівлі-продажу землі. Деякі фермери навіть звертаються прямо до SAFER з пропозицією купити свою землю і не шукають покупців деінде.

Іноземці можуть купувати землю у Франції. Проте система купівлі-продажу землі влаштована таким чином, що переваги при купівлі отримують орендарі. Переважно це французькі фермери або громадяни ЄС, які вже давно займаються сільським господарством у країні. Громадяни країн ЄС мають такі ж права на купівлю землі, як і французи. А ось в громадян інших країн шансів на купівлю менше.

Результати. В Україні набагато більше землі (у Франції 28 млн га землі сільськогосподарського призначення, в Україні - 42 млн га), але вдесятеро разів менше фермерів. Якщо українці хочуть бачити розвиток компаній, які виробляють сільськогосподарську техніку, потрібно, щоб аграрна політика полягала в збільшенні кількості фермерів. Це дозволить створити більше виробництв і робочих місць. Однією з проблем перед стартом реформи є незавершений земельний кадастр, який на сьогодні наповнений на 80 відсотків.

Список використаної літератури

1. Гоштинар С.Л. Зарубіжний досвід регулювання ринку землі та можливості його адаптації в Україні при розгляді питання про скасування мораторію на продаж землі. Веб-сайт. URL: http://lsej.org.ua/3_2020/44.pdf (дата звернення: 21.05.2023)
2. The Secretary-General of the OECD. Land use Planning Systems in the OECD. Country fact sheets, 2017 р., с.101, веб-сайт. URL: [Land use Planning Systems in the OECD Country Fact Sheets by Organization.pdf](http://Land_use_Planning_Systems_in_the_OECD_Country_Fact_Sheets_by_Organization.pdf) (дата звернення: 21.05.2023)