

Барометр земельної реформи

Проект «**БАРОМЕТР ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ: інформаційна та адвокасі кампанія**»

Світовий досвід провадження земельної реформи: Росія

Випуск №19/2013 (квітень 2013)

Автори

Олег Нів'євський
nivievskyi@ier.kiev.ua

Інститут економічних досліджень та політичних
консультацій
Проект «Барометр земельної реформи»
Вул. Рейтарська 8/5 А, 01034 Київ
Тел. (+38044)235-6485, 278-6360

Олександра Романовська
oleksandrromanovska@gmail.com

Центр соціально-економічних досліджень (CASE)
Вул. Дягтярівська 25-А/Г, оф. 310
04119, Київ
Тел. (+38044) 227-5317

Це дослідження випускається Інститутом економічних досліджень та політичних консультацій в рамках проекту «Об'єднуємося заради реформ (UNITER)», що фінансується Агентством США з міжнародного розвитку (USAID) та здійснюється Pact в Україні. Проведення цього дослідження стало можливим завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Зміст дослідження є винятковою відповідальністю Інституту економічних досліджень та політичних консультацій та не обов'язково відображає погляди USAID, Pact або уряду США. Забороняється відтворення та використання будь-якої частини цього дослідження у будь-якому форматі, включаючи графічний, електронний, копіювання чи використання в будь-який інший спосіб без відповідного посилання на оригінальне джерело.

Розробка та прийняття закону «Про обіг земель с/г призначення» фактично повинні закінчити формування законодавчого поля для запровадження повноцінного ринку землі с/г призначення в Україні. Який же світовий досвід, щоб не винаходити власний велосипед? З цією метою проект Барометр земельної реформи разом із CASE розпочинають цикл публікацій, в яких тезово висвітлюватиметься світовий досвід реформування ринку землі, основні обмеження на власність та використання с/г земель, вплив на вартість землі та на доступ до с/г кредитних ресурсів.

В Російській Федерації ринковий обіг земель с/г призначення був запроваджений в 2003 році із прийняттям однойменного федерального закону. Однак досі лише зовсім незначна частка с/г земель знаходиться в обігу. Незважаючи на певні обмеження, ринковий обіг с/г землі стимулює зростання ефективності в секторі, зростання цін на землю та розвиток с/г кредитування.

Як відбувалася земельна реформа?

Землі с/г призначення в Росії складають близько 400 млн га або 23,4% всієї території. Пакет законів та нормативних актів 1990-1993 рр. розпочав приватизацію с/г земель з одночасним 10-річним мораторієм на її продаж та купівлю. Близько 12 млн. колгоспників та селян отримали земельні паї на 114,8 млн. га. Оформлення державних актів на землю із фізичним виділенням земельних ділянок відбувалось вкрай повільно і станом на 2010 р. в спільній пайовій власності знаходилось 107,9 млн. га. Також станом на 2010 р. в державній та муніципальній власності знаходилось близько 68% всієї с/г землі.

Восени 2001 р був ухвалений Земельний Кодекс. У 2002 та 2003 рр. були прийняті та вступили в дію закони «Про розмежування державної власності на землю» та «Про обіг земель с/г призначення» відповідно, які і ввели с/г землі в ринковий обіг.

Які особливості ринкового обігу та використання земель в Росії?

Землі с/г призначення дозволено купувати будь-якій фізичній особі – громадянину Росії та юридичній особі, якою володіють громадяни Росії. Іноземні громадяни, іноземні юридичні особи, особи без громадянства, а також юридичні особи, в статутному капіталі яких частка іноземних громадян, іноземних юридичних осіб, осіб

без громадянства становить більше ніж 50%, можуть лише орендувати с/г земельні ділянки. Водночас іноземці можуть фактично необмежено придбавати землю через придбання у власність часток (паїв) у праві спільної власності на земельні ділянки, що складаються із земель с/г призначення. Іноземці можуть володіти будь-якою кількістю часток в праві спільної власності на с/г ділянку, крім останньої частки.

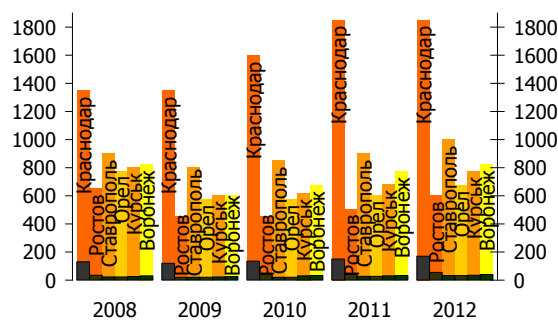
В різних регіонах кількість с/г земель у володінні однієї особи встановлюється окремо в залежності від місцевих особливостей земельного фонду та структури виробництва, але не може перевищувати 10% загальної площі с/г угідь на території одного муніципального району. Кількість с/г земель в оренді для російських та іноземних фізичних та юридичних осіб не обмежена, проте строк оренди обмежений 49 роками з правом продовження.

Життя після запровадження ринку землі

Як показують дослідження, в Росії завдяки введенню с/г земель в ринковий обіг помітно прискорився перехід землі від менш до більш ефективного її використання. Проте масової скупки земель після «відкриття» ринку не відбулось. Частка угод з купівлі-продажу не значна, превалює оренда. Наприклад частка земель с/г підприємств, яка знаходиться в обігу, зростає з 13,3% у 2003 р. до 23% у 2009 р. Більшість угод в цьому обігу (99%) становлять угоди оренди.

Спостерігається позитивна динаміка цін на с/г землю та вартості оренди (див. Рис.1). Також експерти відмічають доволі чіткі сигнали повільного, але позитивного впливу на кредитування с/г виробників під заставу с/г землі.

Рис. 1. Вартість с/г земель та оренди, дол. США/га



Джерело: данні Групи «Разгуляй»; вел. стовпчики – вартість землі, маленькі – вартість оренди