

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД В ЗЕМЕЛЬНОМУ ПИТАННІ

Гавриленко А.А.

Науковий керівник – Басок Т.Г., асистент

У даний час для поліпшення і осмислення подальшого регулювання процесу вдосконалення земельних відносин в Україні під впливом ринкових механізмів особливо важливим є знання зарубіжного досвіду розвитку земельних перетворень, світової практики в цій галузі. На подальший розвиток земельного питання в зарубіжних країнах сильний вплив зробили їх соціально-економічні, історичні, етнокультурні, природні та інші особливості, які в свою чергу визначили значну різноманітність форм земельних відносин в світі. На фоні деякої загальної спрямованості зрушень у сфері земельних відносин, пов'язаної з посиленням ролі ринкових чинників, збільшеними екологічними вимогами, значення національно-державної специфіки окремих держав залишається дуже великою.

Вивчення зарубіжного досвіду дозволяє виділити кілька етапів розвитку в майново-земельних відносинах.

Перший тип - це політика місцевої влади в умовах домінування муніципальної власності на землю, заснована на використанні переважно орендних методів регулювання. Таку політику проводять в Фінляндії, Швейцарії, Канаді, Індії та інших державах, де головними суб'єктами земельних відносин є міські муніципалітети, на яких як на найбільших власників та розпорядників землі лежить основна відповідальність за справедливий і ефективний відвід земель і регулювання правового становища нерухомості в міських межах. Другий тип - це політика, що реалізується при наявності досить вільного ринку міських земель, пов'язана з використанням менш жорстких інструментів регулювання об'єктів нерухомості (ринкова вартість, податки). Тут мова може йти про міста Іспанії, Португалії, Греції, Кіпру, де регулювання майново-земельних відносин ґрунтується на залученні інвестицій в нерухомість, в тому числі іноземних, що позитивним чином впливає на економіку міст. Третій тип організації управління нерухомістю можна назвати змішаним, тобто комбінує елементи перших двох типів. Таку політику проводять в США, Німеччині, Великобританії, Італії.

Наприклад, у Фінляндії, прихильниці першого підходу вважають, що з точки зору раціонального ведення міського господарства у власності муніципальних властей має бути якомога більше міських земель. Так владі належать усі вулиці, зони рекреації та території на яких розташовані об'єкти загального користування. Але з іншого боку, влада може виставляти ділянки на продаж коли існує нестача у бюджеті. В

цій країні земельні ділянки передають у користування виключно шляхом їх здачі в оренду. Для міського бюджету це постійне і стабільне джерело доходу.

У країнах, в яких реалізується другий тип майново-земельних відносин, перевага віддається купівлі-продажу нерухомості. Купуючи земельну ділянку у власність, власник відповідно до вимог законодавства зобов'язується створити на ділянці необхідну соціальну інфраструктуру. Під останньою розуміються житлові будинки, дитячі садки, школи, парки, супермаркети, якщо ділянки землі купуються для будівництва підприємств. Крім того, необхідні відрахування повинні бути зроблені на охорону навколишнього середовища, розвиток охорони здоров'я та культури.

До третього типу належить майново-земельна політика, яка існує в високо розвинутих країнах. Так, наприклад, в США основну роль при здійсненні міської політики в області нерухомості працює купівля-продаж. Поширеним є механізм, коли покупець купує нерухомість в кредит, сплачуючи при цьому 20% продажної вартості і погашаючи частину протягом наступних 25-30 років при ставці кредиту 7% річних.

Досвід у проведенні земельних реформ і функціонування земельного ринку за кордоном має багатовікову історію. Різні держави розробляли і вдосконалювали свої системи управління земельним ринком і нерухомим майном. Можна виділити головні елементи, притаманні практично всім країнам: регіональні і муніципальні влади відіграють вирішальну роль в питаннях землекористування на всіх рівнях управління регіоном. При всій багатогранності системи управління влади віддають перевагу оренді нерухомості в порівнянні з її продажом, тобто дотримуються інтереси міст і регіонів.

Коли в Україні розвивалася земельна реформа, багато селяни отримали право на приватизацію земельних ділянок і після приватизації частина земель була передана в короткострокову і довгострокову оренду, а деякі власники встигли продати земельні площі до введення мораторію. І поки земельна реформа в Україні розвивається використання зарубіжного досвіду при вирішенні земельного питання повинно здійснюватися з великою обережністю, тому що існують різноманітні особливості, такі як природні та економічні. Широка варіація форм земельних відносин за кордоном з метою запозичення кращої практики вимагає серйозної оцінки з точки зору отриманих там результатів, оскільки модель, яка довела свою ефективність в одній країні, далеко не обов'язково буде настільки ж ефективною в іншій.