

УДК 332.72

## **АНАЛІЗ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

**Бавровська Н.М.**, кандидат економічних наук, доцент

**Боришкевич О.В.**, здобувач

*Національний університет біоресурсів і природокористування України*

*Подано основні результати дослідження досвіду розвитку орендних відносин у деяких зарубіжних державах, а також визначено проблемні питання, які при використанні зарубіжного досвіду, мають бути розв'язані в Україні.*

**Постановка проблеми.** Земельні ресурси є важливою складовою національного багатства України і перебувають під особливою охороною держави. Тому ефективне функціонування земельного ринку — необхідна умова забезпечення економічної безпеки держави. Одним із шляхів розвитку аграрного сектора економіки є врегулювання земельних відносин, раціоналізація землекористування та формування ринку земель сільськогосподарського призначення [9].

На нинішній час майже всі земельні ділянки знаходяться у вільному товарообігу, вільно продаються і купуються, здаються в оренду, передаються у спадщину, крім земель сільськогосподарського призначення, щодо яких в більшості країн світу існують певні обмеження, у тому числі і в Україні. Ці землі можуть купуватися певною категорією громадян або ж взагалі не продаватися, надаватися в оренду чи обмежуватися в їх наданні, використовуватися лише за цільовим призначенням тощо [13].

Світова практика свідчить, що найважливішими складовими ринку земель

є орендні відносини. Тому в Україні варто очікувати на швидкий розвиток орендних відносин і застави землі на початкових стадіях ринкових земельних відносин, а не її масової купівлі-продажу» [15, с. 261].

Ринок сільськогосподарських земель є важливим елементом ринкової економіки, і його організаційно-правова інфраструктура ґрунтовно досліджена, випробувана та встановлена у розвинених країнах світу, де особлива увага приділяється власності сільськогосподарських земель. Це питання принципове для розвинених країн і дуже важливе для країн з перехідною економікою, де ринки сільськогосподарських земель менш розвинені й недостатньо регульовані. Україна має унікальну можливість вивчити, оцінити та обрати найкращий світовий і європейський досвід та практику [11].

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** Теоретичні аспекти розвитку орендних земельних відносин досліджувалися вітчизняними та зарубіжними вченими. Значну увагу цій тематиці приділили відомі економісти-аграрники: В.Г. Андрійчук, П.І. Гайдуцький, А.Є. Данкевич,

Д.С. Добряк, В.Я. Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, С.М. Плетенецька, П.Т. Саблук, В.М. Трегобчук, В.В. Юрчишин, М.М. Федоров [2, 10, 13].

**Метою статті** є системний розгляд як історичних, так і сучасних підходів до регулювання орендних відносин із приводу земельних ділянок у різних країнах світу з метою його застосування в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Використання оренди стає для багатьох держав переважаючим і тим самим скорочує ринок земель як об'єкта власності, збільшуючи об'єкт господарювання. Враховуючи домінування такої тенденції, можна вважати, що цей процес викликаний об'єктивними чинниками й повинен розглядатись як природний і прогресивний.

Аналіз зарубіжного законодавства дає змогу виявити основні шляхи, якими рухається державне регулювання земельних відносин і має свою специфіку порівняно з цивільно-правовим регулюванням.

У всіх розвинених зарубіжних країнах набула значного поширення оренда землі у землевласників селянами-фермерами й капіталістами-підприємцями.

Оренда землі як підприємницька форма виникла у XVI–XVII століттях. Орендар вкладав у неї власний капітал та за необхідності використовував найману працю з метою одержання прибутку. Така оренда була поширена у Бельгії, Великій Британії, Нідерландах, США та Франції. Згодом частка землі в оренді за групами розвинених країн вирівнялася [12].

Так, у 80-х роках XX століття частина орендованої землі становила 40%, причому цей показник залишався незмінним протягом останніх десятиріч. У Франції орендується трохи більше половини землі. Навіть в Англії, у класичній країні земельної орен-

ди, її частка в кінці 80-х років XX століття сягала близько 40% порівняно з 90% на початку століття.

У розвинених країнах фермери працюють як на власній, так і на орендованій землі. Фермери Бельгії, Німеччини та Франції орендують понад 60% ріллі, Люксембургу – 53, Швеції – 45, Данії – 23, Австрії – 20%, а середня частка оренди в 15 країнах ЄС у кінці 90-х років становила 39%. У Канаді 30% земель сільськогосподарського призначення не належить фермерам.

Дуже поширена сімейна оренда землі. В Німеччині, Англії на оренду землі припадає 15–20% усієї орендної землі. Сімейна оренда землі – переважна і має пільги, часто будучи початковою формою надання земельної ділянки спадкоємцям без сплати високого земельного податку [1].

З усіх видів сільськогосподарських підприємств найпоширенішими у розвинених країнах Заходу є сімейні ферми, які, як правило, ведуть господарство власними силами або використовують частково найману робочу силу для сезонних робіт.

Великі капіталістичні господарства використовують у виробничо-господарській діяльності найману працю. В господарствах першого типу існує власність фермера-виробника на землю, на вироблену ним продукцію. Вона заснована на власній трудовій участі [1].

Водночас не варто ідеалізувати селянські й фермерські господарства. Багато з них щорічно банкрутують, не витримуючи конкуренції з великими капіталістичними господарствами. Відбуваються постійна концентрація сільськогосподарського виробництва, витіснення дрібних ферм великими. Якщо в 1934 році у США налічувалося 6,8 млн фермерських

господарств, то в 1964-му їхня кількість скоротилася до 3,2 млн, а на початку 90-х років — до 2 млн господарств [12].

У країнах із розвинутою планово-ринковою економікою орендар визнається юридичною особою, її права захищаються законом. За сприятливих обставин орендар може стати повновладним господарем орендованих засобів виробництва, викупити їх.

«Орендар, — за словами Самуельсона, — може жити на фермі, мати на виробництві працівників, іноді навіть володіти половиною інвентарю, худоби. Таким є положення, коли він ділить річний дохід із землевласником. За найсприятливіших умов оренда є сходиною, за якою молодий фермер може дійти до положення повноправного власника ферми» [14].

Земельний кодекс Швеції прирівнює право оренди нерухомості (ділянки і будинків на ньому) до права власності на нерухомість у разі її примусового викупу. А в цілому інститут оренди землі займає одне із центральних місць у шведському земельному законодавстві (хоча найпоширенішою формою є приватна власність). В Земельному кодексі країни йому присвячені понад 70 статей із 415. Крім того, з 1985 року діє Закон «Про оренду» [4].

Земельний уклад Канади наприкінці ХХ століття характеризувався помітним розширенням масштабів оренди. Так, у 1971 р. орендувалося 28% земель, а в 1991-му — 37%. Головні причини збільшення землекористування шляхом оренди такі:

відсутність у власників змоги самостійно та ефективно господарювати на своїх землях;

більша вигода від ведення господарства на основі земельної оренди, свобода в маневруванні фінансовими ресурсами.

Характерною ознакою розвитку інституту оренди в Канаді є активна роль держави-орендодавця. Це пов'язано зі створенням Земельного банку (існував до 1982 р.), основним призначенням якого було поліпшення механізму передачі земель майбутнім поколінням фермерських сімей, а також створення альтернативи для бажаючих змінити право власності на землю [8].

Оренда є тепер характерною для всіх регіонів Італії. У I половині ХХ століття в країні на зміну найманому сільськогосподарському робітникові прийшов селянин, що працював на власній або орендованій землі. Пік розвитку оренди землі припадає на 1930—1961 рр., коли кількість агроформувань, які господарювали на орендованій землі, коливалася від 16 до 22%, а обробляли вони до 30% сільськогосподарських угідь. У наступні роки кількість орендарів різко скоротилася: в 1982 р. тільки 3% агроформувань господарювали на орендованій землі, а у 1993 р. орендне користування земельними ресурсами практично припинилося. У Південній Італії спостерігається сумісне використання та управління, коли дрібні фермери об'єднують свої ділянки для досягнення кращих результатів [7].

Дослідження показує, що чи не найдовшу історію оренди землі має Велика Британія, де, на відміну від Швеції, оренда землі є найпоширенішою формою землекористування вже протягом тривалого часу. Розвиток оренди зумовив появу в 1830 р. Закону про землевласника та орендаря. Подальша зміна законодавства з оренди полягала, передусім, у закріпленні прав орендаря на триваліші строки користування землею, уточненні розмірів орендних платежів, розмежуванні відповідальності орендаря та орендодавця в рамках договору оренди [8].

Значного поширення орендні відносини набули в Греції, де у середині 90-х років орендувалося 22% земель.

Найбільш розвинуті серед країн Європейського Союзу орендні відносини в Бельгії. Там законодавство регламентує мінімальний строк оренди (9 років) і максимальний (на весь період діяльності орендаря, до досягнення ним 65-річного віку) — 27 років. Стабільна законодавча база, яка захищає права орендарів й орендодавців, історичні традиції, висока ринкова ціна на землю — все це зумовило визначальну роль оренди у землекористуванні Бельгії (в середині 90-х років ХХ століття — близько 70%) [7].

Єдина західна країна, яка має власний досвід реорганізації планової економіки у ринкову, — Німеччина. Певний інтерес для України становить процес приватизації землі в Східній Німеччині. Цікавий він із погляду того, що аналогічні приватизаційні процеси відбуваються і в Україні. Проте у Німеччині приватизація землі, що знаходиться в державній власності та підлягає приватизації, а це близько 37% усіх земель сільськогосподарського призначення, здійснюється через її оренду, з правом викупу. Ця земля передається у короткострокову та довгострокову оренду. За умови довгострокової оренди (від 6 до 18 років) земля може продаватися орендареві за пільговою ціною, що становить до 55% її ринкової ціни. Першочергове придбання права оренди державних земель мають нинішні орендарі (пріоритетне право) й колишні власники, які, проте, не мають права вимагати повернення земельних ділянок, що належали їм раніше. При цьому встановлений обмежений розмір земельної площі — до 150 га і заборонений продаж землі протягом 20 років. Орендар

також повинен сам обробляти землю та проживати у відповідній сільській місцевості, де знаходиться земля. Якщо орендовані землі не купуються орендарями, то їх продають на ринку за ринковими цінами. У структурі собівартості сільськогосподарської продукції орендна плата становить 15—30%, або в середньому 200—400 євро за 1 га, коливаючись від 50 до 1000 євро за 1 га залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Близько 50% орендованих площ у загальній структурі землекористування розташовані на старих землях країни.

Ціна на землю в Німеччині за останні роки зросла в кілька разів. Постійно зростаючі ціни на землю підвищують надійність кредитів і розширюють можливості кредитування. Захоче власник землі об'явити себе неплатоспроможним або підприємство збанкрутує, ділянка землі зберігає свою вартість і навіть буде дорожчати залежно від ринкових цін. Земля завжди слугуватиме для забезпечення банківських кредитів [3, 5].

Досвід регулювання земельних відносин у Франції становить особливий інтерес, враховуючи те, що вона є найбільшим виробником агропродукції серед країн Європейського Союзу. З огляду на чинне законодавство Франції, можна сказати, що там переважають саме орендні відносини. Так, останні між орендарем і орендодавцем тривалий час регулювалися Цивільним кодексом, а згодом прийнятим у вересні 1943 р. Законом «Про оренду».

Законом від 17 жовтня 1945 р. було затверджено типовий Статут сільськогосподарської оренди, до якого законами постійно вносяться зміни та доповнення. За вказаним Статутом допускаються оренда ферми, оренда земельної ділянки або

оренда ферми з половини. В першому випадку оренда встановлюється на підставі твердих платежів, у другому — залежно від одержаного врожаю і пропорційно до внесеного у господарство вкладу. При цьому розміри орендної плати можуть регламентуватися в адміністративному порядку [7].

У постсоціалістичних країнах, таких як Польща, Румунія, Словаччина, Угорщина, Чехія та інші, продаж земель жорстко регламентується державою чи місцевими громадами. Після об'єднання ФРН і НДР сільськогосподарські землі стали власністю держави, яка здає їх в оренду з правом подальшого викупу. Орендар, який придбав землю, не має права продати її протягом 20 років [6, 15].

У земельній реформі країн Балтії — Естонії, Латвії, Литві орендні відносини розвинуті ще недостатньо. Однією з головних причин цього є недосконале земельне законодавство. Іншими словами, не так важливо, яке право переважає, головне — яким змістом воно наповнене, як реалізується та регулюється.

У Литві також діє окремий Закон про оренду землі. В ньому немає значних відмінностей від загальноприйнятих норм, за винятком правил відносно суборенди і заборони на здачу в оренду відданої під заставу землі. Закон встановлює, що орендар землі, взявши в оренду землю сільськогосподарського призначення на строк понад три роки, може її переуступити в оренду третій особі, одержавши згоду на це власника землі й на строк не більше як три роки.

У Болгарії реальне орендне землекористування випередило створення відповідної законодавчої бази, що спричинило певне зростання соціальної напруженості на селі.

В Угорщині діє поживлений ринок оренди землі. У 1988 р. близько 60% продуктивних площ оброблялося орендарями.

У Чехії та Словаччині земельна реформа передбачає широке використання механізмів оренди (понад 50%).

Оренда сільськогосподарських земель у Російській Федерації регулюється Указом Президента РФ «Про реалізацію конституційних прав громадян на землю» (7 березня 1996 р.) і Цивільним кодексом РФ.

Значним внеском у збільшення оборотоздатності земель та прав на земельні ділянки в Росії варто вважати Земельний кодекс від 25 жовтня 2001 р. І хоча правових положень, що стосуються оренди землі, в Кодексі небагато, вони досить перспективні [7]. Формування ринку сільськогосподарських земель у Російській Федерації регулюється певною мірою Законом «Про оборот земель сільськогосподарського призначення», яким передбачено, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть продаватися вільно тільки для виробництва сільськогосподарської продукції при дотриманні відповідних обмежень.

Світовий досвід показує, що в процесі розвитку суспільних відносин, удосконалення механізмів взаємного узгодження інтересів у різних країнах, при безумовному збереженні докорінних прав приватної власності на землю та її оренди були вироблені певні процедури державного і громадського регулювання земельних відносин із метою врахування суспільних інтересів.

Сучасне законодавство України надало земельним відносинам майнового змісту. Те, що при оренді відбувається передача прав володіння, визначає її як прояв відносин власності. Визначення

вартості землі як об'єкта власності надзвичайно важливе при укладанні цивільно-правових угод щодо переуступки прав на землю, визначенні особливих умов власності та користування землею [10].

Зарубіжний та вітчизняний досвід переконує, що включення земельних відносин у ринкову економіку безпосередньо пов'язано з правовим регулюванням земельного обороту, передусім оренди сільськогосподарських земель. Орендне землекористування сприяє розвитку підприємницької діяльності в сільському господарстві, раціональному його веденню. Потрібно сформуванати комплексну систему правового регулювання земельних відносин із чітким дотриманням правових норм. Глибокі історичні корені орендних відносин і соціально-історичні особливості України дають можливість стверджувати, що орендне землекористування буде головною складовою земельного ринку. Земельна ділянка державної власності повинна або продаватися у власність, або на неї має продаватися право на оренду і повинна бути організована застава таких прав.

**Висновки.** Підсумовуючи викладено, потрібно зазначити, що однією з проблем подальшого розвитку орендних відносин у нашій країні є відсутність досвіду та наявність проблеми державного регулювання відносин оренди землі стосовно нових умов. У нашій державі нині простежуються недостатня розробленість правових основ процесу оренди землі,

недосконалість сучасної системи законодавства, яка регулює ці відносини, що стає тепер одним із факторів, які стримують розвиток усієї системи орендних відносин.

Практика розвинених країн показує, що вільний ринок не означає нерегульований ринок. Таким чином, той значний досвід державного регулювання оренди землі з використанням законодавчих, економічних і адміністративних важелів, який нагромаджено в інших країнах світу, може бути використаний при регулюванні земельно-орендних відносин у нашій державі.

Для підвищення ефективності використання орендованих земель доцільно створювати інтегровані підприємства, подовжувати терміни договорів оренди, провести паспортизацію й інвентаризацію земель, сформувати банк даних щодо руху прав власності на землю, посилити контроль держави за раціональним їх використанням і запровадити стимулювання за поліпшення їхніх якісних характеристик.

Також необхідно наголосити, що основним механізмом, яким держава впливає на розвиток оренди, є система законодавства, якою вона і контролює ці процеси. Ринкові відносини, передусім у сільському господарстві, розвинених країн чітко регулюються і ретельно плануються. Це вказує на те, що створювати ефективні механізми оренди земель потрібно вже сьогодні, не чекаючи формування ринку земель, зокрема земель сільськогосподарського призначення.

### **Список літератури**

1. *Байтасов Р.Р.* К вопросу об аренде земли / Р.Р.Байтасов // Наука и образование в условиях социально-экономической трансформации общества : сб. ст. VII Междунар. науч.-метод. конф. — Ч. 2. — Брест : Изд-во Лавров С.Б., 2004. — С. 11—14.

2. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук / А.Є. Данкевич. — К., 2005. — 18 с.

3. Дем'яненко С.І. Досвід Німеччини у кредитуванні під заставу сільськогосподарської землі / С.І. Дем'яненко. — Економіка АПК. — 2002. — № 10. — С. 134–138.

4. Дорошевич В. Право аренды в имущественном обороте / В. Дорошевич // Беларус. рынок. — 2004. — № 9. — С. 21–25.

5. Дудар В.Т. Аграрний сектор економіки Східної Німеччини / В.Т. Дудар. — Економіка АПК. — 2004. — № 6. — С. 153–159.

6. Зарубіжний досвід: ринок земель сільськогосподарського призначення в Угорщині й перспективи його застосування в Україні [Електронний ресурс] // Режим доступу: [http://www.zsu.org.ua/index.php? Option=com\\_content&view=article&id=1046:2011-02-24-10-01-53&catid=55: 2010-11-28-10-00-48&Itemid=82](http://www.zsu.org.ua/index.php? Option=com_content&view=article&id=1046:2011-02-24-10-01-53&catid=55: 2010-11-28-10-00-48&Itemid=82)

7. Москаленко А. Еволюція орендного землекористування: зарубіжний та вітчизняний досвід / А. Москаленко. — Економіка України. — 2001. — № 9. — С.88–94.

8. Погожев В.П. Арендное землепользование: зарубежная информация / В.П. Погожев, А.Б.Соскиев. — М. : Агропромиздат, 1990. — 96 с.

9. Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року : Постанова КМУ від 19 вересня 2007 р. № 1158.

10. Розвиток господарських формувань і організація виробництва в аграрній сфері АПК / за ред. М.В. Зубця, П.Т. Саблук, В.Я. Меселя-Веселяка. — К. : УААН; Ін-т аграр. економіки, 1999. — 296 с.

11. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. — К. : НІСД, 2011. — 30 с.

12. Рєпін К. Розвиток орендних відносин у світі / К. Рєпін // Землевпоряд. вісн. — 2011. — № 11. — С. 41–44.

13. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П.Т. Саблук. — К. : ННЦ «Інститут аграрної економіки», 2006. — 396 с.

14. Самуельсон П. Економіка / П. Самуельсон. — М. : Надра, 1985. — 150 с.

15. Світовий досвід розвитку оренди землі [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://meget.kiev.ua/arenda-nedvizimosti/arenda-zemli/razvitie-arendi-zemli/>

\* \* \*

*Представлены основные результаты исследования опыта развития арендных отношений в некоторых зарубежных государствах, а также определены проблемные вопросы, которые при использовании зарубежного опыта должны быть решены в Украине.*

\* \* \*

*Presents the main results of the research experience of the lease in certain foreign countries, as well as identify problem issues, using the international experience, should be resolved in Ukraine.*