

ЕКОНОМІКА

УДК 332.28

Філаткін С.М.

Український інститут експертизи сортів рослин

СУЧАСНИЙ СТАН РОЗВИТКУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ ТА СВІТІ

Характерною рисою сучасного розвитку сільського господарства, а отже й аграрних перетворень, є їхнє функціонування на засадах оренди землі та зумовлених нею відносин.

Наразі для орендних земельних відносин в Україні притаманними є наступні їх особливості: орендні відносини є домінуючими, адже більшість селян реалізує своє право на землю за допомогою даних відносин; переважання короткострокової оренди (від 1 до 5 років); натуральна форма оплати за користування земельними ділянками (понад 70%); часткова річна виплата орендної плати (41% від рівня обумовленого договорами оренди); не раціональне використання земель та ін.

У країнах із розвинутою ринковою економікою основна частка сільськогосподарських угідь знаходиться в обороті на ринку оренди землі й лише 3% купується чи продається, при цьому на операції купівлі-продажу землі накладаються суттєві обмеження. У різних європейських державах той, хто купує землю, повинен мати відповідну сільськогосподарську кваліфікацію, досвід роботи, проживати в даному господарстві, самому працювати в ньому. Якщо фермер не обробляє землю чи використовує її неефективно, вона може бути вилучена. Практикується

примусовий викуп землі в неефективного власника. До того ж, держава не допускає невинуватеного подрібнення ділянок або надмірної концентрації земельного ресурсу. В законодавстві Данії, Німеччини, Франції, Іспанії, Швейцарії, Норвегії, Італії встановлено максимальні розміри концентрації землі у власності юридичних і фізичних осіб. Тобто, можна зробити висновок, що високорозвинені країни зацікавлені в ефективному використанні сільськогосподарських земель саме за цільовим призначенням. Держава чітко регулює всі ці процеси, контролюючи при цьому як сучасний стан, так і подальший розвиток, в необхідному для неї руслі. В Україні ж всі ці процеси реально не мають чіткого регулювання.

Світова практика свідчить, що у високорозвинених країнах переважає довготерміновий характер оренди землі. Так мінімальний термін дії договору оренди землі в Іспанії, Нідерландах та Люксембурзі складає 6 років, в Бельгії та Франції – 9 років, в Португалії – 10 років, а в Італії – взагалі аж 15 років. Зрозуміло, уряди цих країн зацікавлені в раціональному, екологічному та продуктивному використанні земель з постійною підтримкою їх родючості. Цього можна досягти лише при значних термінах оренди землі. До того ж зауважимо, що в розвинених країнах виплата орендної плати здійснюється виключно в грошовій формі (тоді як в Україні присутня ще натуральна і відробіткова форми).

Зарубіжний досвід вказує на те, що в умовах ринку землевласники вельми неохоче продають свої земельні ділянки, віддаючи перевагу здачі землі в оренду. Вони зацікавлені в отриманні стабільного прибутку, саме тому в кожний певний момент продається лише незначна частина земельного фонду.

Орендні земельні відносини присутні в усіх країнах світу, але в кожній з них вони мають свою специфіку. Тому існуючий світовий досвід щодо формування та розвитку даних відносин необхідно враховувати при реформуванні українського земельного ринку, але не просто копіювати чужі моделі, а ставити на перше місце наші національні особливості, традиції та історію.

Головним завданням у розвитку орендних земельних відносин в Україні є: формування відповідного конкурентного орендного середовища; дотримання сторонами умов договірних зобов'язань; удосконалення відносин між власниками і орендарями у питаннях розмірів, форм та повноти виплати орендної плати; підтримання родючості та раціонального використання орендованих земель тощо. Ефективна земельна політика держав щодо земель сільськогосподарського призначення обумовлена завданнями із забезпечення власної продовольчої безпеки, створення домінуючих позицій на світових ринках продовольства.

