

М.В. Кутейко, студент 4 к. 1 гр. ФІЗ*
Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ: ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД

Україна має слабкий фундамент для запровадження кардинальних змін. На сьогоднішній день створено інтегровану систему обліку земель, але не впорядкована, і досконалістю пишатися не можна. Не всі земельні ділянки обліковуються. У сучасних умовах спостерігається не стабільність у фінансовому плані, адже оціночна вартість землі впливає на значну частину сільгосподатків та розмір орендної плати. При цьому існує вірогідність, що землевласники не озброєні інформацією щодо реальної вартості майна, тому при запуску ринку земель можуть залишитися ні з чим, і не факт, що земля, знаходитиметься у дбайливих руках.

Економічна сутність орендних земельних відносин дозволяє створити сприятливі умови для роботи підприємливих і працьовитих людей, відновити прадавню любов українського селянства до землеробства, вивести сільське господарство на рівень передових країн світу, забезпечити стабільні доходи власникам землі у вигляді орендної плати.

Спочатку варто навести лад, у системі земельних відносин, яка діє на сьогоднішній день, організувати її, взявши відповідні пріоритети за орієнтир. До того ж можна, як аргумент, взяти до уваги те, що у розвинутих країнах на ринку купівлі-продажу сільськогосподарських земель обертається менше 3% угідь.

Формування ефективного та прозорого ринку сільськогосподарських земель є одним з найголовніших завдань земельної реформи. Вивчення суті земель сільськогосподарського призначення та розуміння принципів їх використання допоможе забезпечити виконання ефективних заходів, спрямованих на охорону цих земель, у тому числі й за допомогою правових засобів [1].

Подальший розвиток земельних відносин має бути спрямований на захист прав землевласників і землекористувачів. Для цього необхідно підвищувати рівень їх інформованості, активізувати роботу центрів юридичної допомоги та консалтингових служб, створювати спілки власників земельних паїв як суб'єкта ринку права оренди землі, сприяти налагодженню громадського контролю за ефективним використанням їхньої власності через тісну співпрацю між власниками, органами місцевого самоврядування й землевласників і землекористувачів.

Всупереч поширеній думці приватна власність на землю в розвинених країнах далеко не повсюдна. У Канаді приватне володіння землею не

* Науковий керівник – к. н. держ. упр., доцент *Макєєва Л. М.*

перевищує 9,8%, а решта належить державі. Для запобігання зловживань при продажу державних земель усі операції з купівлі-продажу землі відбуваються на відкритих аукціонах. В Ізраїлі в державній власності перебуває майже 91% сільгоспугідь, продаються і купуються права користування земельними ділянками.

В Австралії практикується здача землі в оренду на 99 років, за щорічну ренту, яка становить 4% вартості землі. Таким чином, держава не втрачає навіки права власності і забезпечує регулярний дохід. З метою обмеження концентрації великих земельних масивів в одних руках, передбачено експропріацію занадто великих землеволодінь в інтересах суспільства. Особлива палата визначає ціну землеволодіння, що підлягає експропріації, потім держава викупує його і розпродує або здає в оренду дрібнішими ділянками. Сучасне аграрне законодавство Австралії виходить з того, що держава повинна мати монополію на земельну власність і надавати кожному бажаному в користування стільки землі, скільки йому потрібно для прогонування себе і своєї сім'ї, за неодмінної умови, що він особисто її обробляв [2].

Для України було б доцільно застосувати спосіб активізувати оренду державних земель навіть до внесення відомостей про всі земельні ділянки державної власності у Державний земельний кадастр. Такий шлях обрали свого часу як у Німеччині, так і у Литві, адже це забезпечило швидкі надходження до бюджету та здачу в довгострокову оренду (12-18 років) усіх придатних земель, а не тільки найбільш затребуваних. За рахунок цих надходжень забезпечувалися заходи із землеустрою та реєстрації земель. У Німеччині до договорів оренди в обов'язковому порядку включали положення про можливість коригування суми платежів після уточнення площі орендованих земель. Як і в Німеччині, у Литві Уряд був зацікавлений у забезпеченні надходжень до бюджету від оренди земель державної власності. Відповідно було максимально спрощено процедуру оформлення договорів оренди, зокрема, термін розгляду заяви та підписання договору скорочено, крім того, договори на один сезон з автоматичним продовженням на наступний сезон не підлягали реєстрації.

Для гарантованого господарювання орендар повинен бути певним у довго строкості своїх орендних прав, в іншому випадку він перестав підтримувати родючість землі, не може здійснювати перспективне планування своєї діяльності тощо. У Великій Британії, хоча спеціально і не передбачено мінімальних термінів оренди як, наприклад, Нідерландах, Франції, Японії, Італії, Данії, але обумовлюється, що лендлорд (орендодавець) не може припинити оренду, якщо орендар не порушує умов контракту й успішно господарює.

Розмір орендної плати у Великій Британії встановлюється за спільною домовленістю, але пізніше він буде перевірений владою за певною формулою. Іноді встановлюється межа орендної плати або її стандартний розмір, якого повинні дотримуватись орендодавець та орендар. У Нідерландах граничні

ставки орендної плати, які визначені на основі ренти, регулюються чинним законодавством.

При проведенні функціонального аналізу діяльності тодішнього ще Держземагенства європейські експерти порушували питання можливості делегування приватному сектору виконання певних державних функцій та завдань у земельній сфері України, наприклад, управління земельними ресурсами. Запорукою успішної діяльності у цьому напрямі є запровадження механізму нагляду на моніторингу. У середині організації цей механізм включає зрозумілі інструкції, чітке та лаконічне визначення повноважень та обов'язків персоналу, який, ясна річ, отримує достойну заробітну плату. Німецькі експерти переконані, що делегування повноважень від держави до організації приватного сектору як ознака довіри посилює мотивацію та почуття відповідальності працівників останньої.

У Нідерландах для ефективного землекористування розробляються плани зонування, невід'ємною частиною яких є нормативно-правові акти, що регулюють діяльність на цій території, карта, на якій відображено як існуючі об'єкти, так і ті, спорудження яких передбачається, а також обов'язковим є обґрунтування намірів та цілей розвитку визначеної території. Такі плани розробляються на 10-15 років з оновленням та переглядом раз на півроку. Повноваження вносити незначні зміни належать місцевій раді [3].

Перед суспільством стоїть складне завдання: організувати використання земель так, щоб, з одного боку зупинити процеси деградації ґрунтів, відновити і поліпшити їх, а з другого – забезпечити підвищення ефективності виробництва за рахунок організації раціонального землеволодіння та землекористування. Воно може бути розв'язане тільки в ході землеустрою, головна мета якого полягає в організації раціонального використання і охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища, поліпшенні природних ландшафтів і реалізації земельного законодавства.

Потрібно запровадити інформаційну підтримку селян, які не мають можливості самостійно господарювати на землі, у врегулюванні умов при укладанні договорів оренди, а саме акцентувати увагу на регулювання цінової політики, яка показуватиме реальний дохід із використання частинки національного багатства, та строку, на який вони укладаюся та умов припинення. Це все спрямоване на безперешкодне використання земельних часток (паїв), при цьому щоб право власності залишалось домінуючим. Створити привабливі умови для кожної із сторін, та знищити корупційну складову їх реєстрації.

Досвід зарубіжних країн і України показує, що реальним механізмом наведення порядку у використанні земель, впорядкування території регулювання земельних відносин може бути тільки землеустрій, в ході якого має забезпечуватись перехід до повного земельного ладу з новими формами господарювання, землеволодіння і землекористування.

Список використаних джерел: 1. Макеева Л.М. Законодавче забезпечення державного управління землями сільськогосподарського

призначення [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.nbuuv.gov.ua/old_jrn/Soc_Gum/Dtr_du/2011_2/files/-DU211; 2. Шафранська Л. Чим цікавий досвід Нідерландів для України? Землевпорядний вісник: Науково-виробничий журнал. – 2015, № 2. – 34-35 с.; 3. Шафранська Л. Українські фахівці переймали досвід Європейського Союзу з управління землями та планування землекористування. Землевпорядний вісник: Науково-виробничий журнал. – 2015, № 1. – 18-21 с.

УДК 34.349.4

С.О. Малахова, к.е.н., доцент
Львівський національний аграрний університет

ЗМІНИ ЩОДО ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Використання земельної ділянки за цільовим призначенням – одна з основних вимог чинного законодавства. Виникають випадки коли громадянину чи юридичній особі потрібно використовувати земельну ділянку не за тим цільовим призначенням, яке встановлене чинними нормативними актами. В цьому випадку потрібно змінити цільове призначення земельної ділянки. Згідно з чинним законодавством укладення договору оренди землі, у якому йдеться про зміну цільового призначення земельної ділянки, є серйозним правопорушенням, за яке передбачено як адміністративну, так і кримінальну відповідальність. Але такої неприємної ситуації можна уникнути, проаналізувавши різні поняття: «цільове призначення», «цільове використання» та «категорія земель». Це важливо, адже в ході судового розгляду від їхнього трактування часто залежить результат справи.

Земельний кодекс акцентує увагу на цільовому використанні земельної ділянки, але не дає чіткого визначення її цільового призначення. Таке визначення подано в Законі України «Про землеустрій» [2]: *цільове призначення* – використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

Відповідно до цільового призначення, земельні ділянки відносять до відповідної категорії земель, що визначає їх спосіб використання.

Поділ земельного фонду країни на категорії передбачено Земельним кодексом [1]. Їх вичерпний перелік містить ст. 19 ЗКУ. Кожна з категорій земель становить узагальнене, або основне, цільове призначення земельних ділянок. З цього випливає, що зміна цільового призначення потрібна, тільки коли має місце зміна категорії земельної ділянки. Іншими словами, цільове призначення земельної ділянки визначає той спосіб її використання, який встановлено для цієї ділянки. Це означає, що коли громадянин має на праві власності присадибну земельну ділянку, цільовим призначенням якої є будівництво й експлуатація індивідуального житлового будинку та