

**І.В. Юрченко, провідний фахівець відділу економічного аналізу, бухгалтерського обліку та звітності
Інститут свинарства і АПВ НААН***

ОРЕНДНІ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН

У статті здійснено аналіз орендних земельних відносин в сільському господарстві зарубіжних країн. В результаті чого встановлено, що оренда землі в сільському господарстві країн є одним із головних компонентів системи землекористування, яка дає можливість фермерам здійснювати сільськогосподарське виробництво, за умов відсутності коштів на придбання земельної ділянки у власність. В країнах ЄС площа земель сільськогосподарського призначення, яка перебуває в оренді, щороку збільшується. За терміном дії договорів оренди у зарубіжних країнах переважає довгострокова оренда. Орендна плата в країнах ЄС визначається у відсотках від ринкової ціни земельної ділянки.

Ключові слова: оренда, орендні земельні відносини, земельна ділянка, сільське господарство, орендна плата, довгострокова оренда.

Постановка проблеми. Орендна була і залишається єдиною і як результат найбільш поширеною формою реалізації права власності на землі сільськогосподарського призначення в Україні. Але, незважаючи на це, орендні земельні відносини в сільському господарстві нашої країни мають ряд недоліків, серед яких: переважає короткострокова оренда, орендна плата є низькою, частка орендної плати в структурі собівартості продукції сільського господарства щорічно зменшується та ін.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Питання орендних земельних відносин в аграрному секторі досліджувались такими науковцями, як: Л.В. Богач [1, с. 82-90], О.В. Горпинич [2, с. 35-38], В.Н. Клочко [3, с. 83-88], О.П. Скорук [4, с. 158-163] та ін.

Враховуючи вагомий внесок вчених, низка питань щодо формування ефективних орендних земельних відносин в аграрному секторі України потребують подальшого поглибленого вивчення.

* науковий керівник д-р екон. наук, Л.М. Бойко

Формулювання цілей статті. Метою статті є аналіз зарубіжного досвіду орендних земельних відносин та виявлення позитивних позицій з метою застосування їх в Україні.

Виклад основного матеріалу досліджень. За роки проведення земельної реформи в Україні так і не досягнуто ефективних орендних земельних відносин в сільському господарстві, що на перший погляд є негативним явищем. Але, якщо подивитись на це з іншої сторони, то Україна знаходиться в більш вигідному становищі, ніж ті країни де орендні земельні відносини є більш розвиненими.

Пояснюється це тим, що в світі вже напрацьований значний досвід формування та регулювання орендних земельних відносин в сільському господарстві. Тому на зараз Україна може будувати повноцінні та ефективно-регульовані орендні земельні відносини у сільському господарстві з урахуванням всіх тих недоліків і помилок, які були допущені іншими країнами. Але разом з тим, слід чітко розуміти, що при цьому сліпо копіювати існуючий зарубіжний досвід не варто. Натомість, українська аграрна наука повинна, базуючись на досвіді інших країн, знайти власний шлях розвитку орендних земельних відносин в аграрному секторі економіки.

Оскільки, Україна прагне стати повноцінним членом Європейського Союзу та справжньою Європейською державою, увагу щодо аналізу зарубіжного досвіду орендних земельних відносин в сільському господарстві, в більшій мірі присвятимо країнам-членам ЄС.

Оренда землі в сільському господарстві країн є одним із головних компонентів системи землекористування, яка дає можливість фермерам здійснювати сільськогосподарське виробництво, за умов коли в них не достатньо коштів для придбання сільськогосподарських земель.

Останній час в країнах із розвинутою економікою спостерігається збільшення площ земель сільськогосподарського призначення що орендуються, ніж тих що знаходяться в обробітку їх власниками. Так, у Німеччині, Франції та Бельгії в оренді перебуває більше 60 % сільськогосподарських угідь, Люксембурзі – 53 %, Швеції – 46 %, а загалом по ЄС – 48 % [5, с. 148].

Аналіз строків оренди сільськогосподарських земель, вказує на переважання довгострокової оренди (90 % договорів), та встановлення на законодавчому рівні мінімальних строків оренди [6, с. 120; 7, с. 12]. Так, у Люксембурзі мінімальний термін оренди складає 6-9 років, у Швеції – 10 років, у Бельгії – 9-18-27 років, Франції – 9 років, Італії 6-15 років, Австрії 5-15 років, Португалії – 10 років [8, с. 140-141].

Слід відмітити, що термін оренди земель сільськогосподарського призначення в Італії визначається виходячи з місця розташування земельної ділянки, в Австрії залежно від виду вирощування продукції рослинництва, а у Португалії залежно від типу найманої праці.

Довгострокова оренда земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС дозволяє забезпечити більш раціональне використання земель, сприяє залученню коштів на охоронні заходи, та покращення їх якості. В свою чергу, короткострокова оренда не дає змоги повернути кошти витрачені на збереження і підвищення родючості ґрунтів орендарем, адже окупність цих заходів потребує певного періоду. За умови довгострокової оренди витрачені кошти повертаються орендареві, а не орендодавцю, що має місце при короткостроковій оренді.

Виходячи з цього, вважаємо досвід довгострокової оренди земель сільськогосподарського призначення країн ЄС позитивним і прийнятним для застосування в Україні.

Аналізуючи орендну плату за землі сільськогосподарського призначення в країнах ЄС можна відмітити, що вона, як правило, визначається у відсотках від ринкової ціни земельної ділянки. Так, у Швеції вона становить 118 євро/га або 5-8 % ціни землі, в Англії в середньому 230 євро/га або 5,2 % ринкової вартості землі, Німеччині – 230 євро/га або 6,7 %, Угорщині – 300 євро/га або 7 %, Шотландії 160 євро/га або 5,7 %, Італії – 328 євро/га або 8 % [9, с. 124; 10, с. 136; 11, с. 53].

Загалом країни ЄС можна поділити на ті, в яких діє більш ліберальна регуляторна політики держави щодо оренди земельних ділянок та на ті в яких законодавчо встановленні розміри орендної плати [12, с. 335]. Так, в Німеччині, Греції, і Данії розмір орендної плати визначається на ринку під впливом попиту і пропозиції. В той же час, у Бельгії, Італії, Іспанії, Португалії, Нідерландах та Франції розмір орендної плати регламентується законодавством (таблиця).

Таким чином, хоча країни ЄС розвивають свою економіку по типу ринкової, в земельних відносинах, зокрема у визначенні розміру орендної плати за землі сільськогосподарського призначення основна більшість безпосередньо контролює орендну плату, встановлюючи на законодавчому рівні мінімальні чи максимальні розміри платежів та терміни дій договорів.

Висновки. Аналізуючи досвід зарубіжних країн стосовно побудови та розвитку орендних земельних відносин в сільському господарстві, можна виділити такі основна положення:

Орендні відносини в країнах ЄС

Країна	С.-г. угідь в оренді, %	Термін оренди, роки	Умови/розмір оренди
Бельгія	66,2	мінімум 9	визначається законодавством
Німеччина	42	за рішенням суду максимум до 18	визначається ринком
Греція	22,2	мінімум 4	визначається ринком
Данія	13,1	максимум 30	визначається ринком
Італія	18,4	мінімум від 6 до 15	визначається законодавством
Іспанія	19,9	мінімум 6 максимум 15	визначається законодавством
Португалія	24,6	мінімум 10	визначається законодавством
Нідерланди	31,5	мінімум 6-12	визначається законодавством
Франція	56,2	мінімум 9	визначається законодавством

Джерело: розроблено автором за даними Statistics Division FAO

– інструментами регулювання орендних відносин є ринкова вартість землі, відсоток орендної плати, та терміни дії договору орендної плати;

– орендна земель сільськогосподарського призначення є довгостроковою;

– орендна плата визначається у відсотках від ринкової ціни земельної ділянки;

– у більшості країн ЄС держава не усунена від регулювання орендних відносин, а навпаки, виступає активним учасником цього процесу.

Виходячи із аналізу досвіду країн ЄС вважаємо необхідним на законодавчому рівні встановити мінімальний строк оренди 9-15 років. Також вважаємо, що розрахунок орендної плати має проводитись не виходячи із нормативної грошової оцінки, а з ринкової вартості земельної ділянки.

Бібліографічний список: 1. Богач Л.В. Стан і тенденції формування земельно-орендних відносин сільськогосподарських підприємств / Л.В. Богач // Вісник Харківського національного технічного університету сільського господарства: Економічні науки. – Харків: ХНТУСГ. – 2014. – № 150. – С. 82-90. 2. Горпинич О.В. Напрями удосконалення орендних земельних відносин / О.В. Горпинич // Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу. – 2012. – № 4 (20). – С. 35–38. 3. Клочко В.Н. Стратегические пути экономического развития сельского хозяйства Украины / В.Н. Клочко // Проблемы экономики. – 2013. – № 3. – С. 83-88. 4. Скорук Е.П. Решение проблем современных земельных отношений на пути формирования конкурентоспособного аграрного производства в Украине / Е.П. Скорук // Проблемы экономики. – 2014. – № 1. С. 158-163. 5. Карсанов Б.С. Особенности государственного регулирования земельных отношений в зарубежных странах / Б.С. Карсанов. // Мировая экономика и международные экономические отношения. – 2014. – № 5. – С. 146–149. 6. Бакытжан А. Теоретичні і методологічні основи економічного механізму орендної плати за землю у зарубіжних країнах / А. Бакытжан, С. Сауле, С. Шолпан // Актуальні проблеми економіки. – 2013. – № 7. – С. 217–225. 7. Єрмаков О.Ю. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель / О.Ю. Єрмаков, А.В. Кравченко // Економіка АПК. – 2007. – № 6. – С. 10-14. 8. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2007. – № 3. – С. 138-144. 9. Peter Tillack Land Ownership, land Markets And their Influence on the Efficiency of Agricultural Production in Central and Eastern Europe / P. Tillack, E. Schulze. – 2000. – P. 123–124. 10. Чайківський І.А. Роль оренди землі в інтеграційних процесах / Сталий розвиток економіки // І.А. Чайківський. – 2013. – № 5. – С. 134-142. 11. Кіщак І.Т. Першочергові складові вдосконалення проведення розрахунків за оренду земельних ділянок / І.Т. Кіщак, С.В. Рачковський // Бізнес-навігатор. МУБіП. – 2009. – № 16. – С. 50-55. 12. Янбухтин Н.Р. Правовое регулирование земельных отношений в РФ: вопросы теории и практики / Н.Р. Янбухтин. – Уфа, 2010. – 368 с.

И.В. Юрченко **Арендные земельные отношения в сельском хозяйстве зарубежных стран.** В статье осуществлен анализ арендных земельных отношений в сельском хозяйстве зарубежных стран. В результате чего установлено, что аренда земли в сельском хозяйстве зарубежных стран является одним из главных компонентов системы землепользования, которая дает возможность фермерам осуществлять сельскохозяйственное производство, в условиях отсутствия средств на

приобретение земельного участка. В странах ЕС площадь земель сельскохозяйственного назначения, которая находится в аренде, ежегодно увеличивается. За сроком действия договоров аренды в зарубежных странах преобладает долгосрочная аренда. Арендная плата в странах ЕС определяется в процентах от рыночной цены земельного участка.

Ключевые слова: аренда, арендные земельные отношения, земельный участок, сельское хозяйство, арендная плата, долгосрочная аренда.

I.V. Yurchenko Land-lease relations in agriculture of foreign countries. The subject of research are economic relations, in which land plots of agricultural purpose are the subject of the lease.

The aim of the study is the analysis of foreign experience of land lease relations and identifying positive positions in order to apply them in Ukraine.

Methodological basis of research is the dialectical method of cognition and systematic approach, which allows to take into account all the aspects of investigated in relation and interaction. The following research methods were used in the research: abstract-logical (for theoretical generalizations and formulation of conclusions); graphic (for a visual image of economic processes and numeric values, and their relations).

The results of the work. It is established that the lease of land in agriculture countries is one of the major components of the land use system, which allows farmers to carry out agricultural production, in the conditions when they don't have enough funds to purchase agricultural land. Analysis of leases, agricultural land, indicates the predominance in the EU long-term lease and establishing on the legislative level the minimum lease terms. Long-term lease of agricultural land in the EU allows for a more rational use of land, helps to attract funding for conservation activities, and improving their quality. Revealed that the rent for agricultural land in EU countries, as a rule, is determined as a percentage of the market price of the land. Found that, although the member States are developing their economies by type of market, land relations, in particular in determining the amount of rent for agricultural land, the great majority of directly controls the rent setting at the legislative level the minimum or maximum amount of payments and timing of action treaties.

The scope of application of the research results. The conclusions and suggestions contained in the article have practical value and can be used to develop effective lease and land relations in agriculture of Ukraine.

Keywords: rent, land lease relations, a land plot, farming, rents, long term lease.