

# Світовий досвід оренди земель

**А.Є.ДАНКЕВИЧ, молодший науковий співробітник  
Національний науковий центр “Інститут аграрної економіки”**

*Досліджено та узагальнено вітчизняний та зарубіжний досвід розвитку орендних земельних відносин, розроблено пропозиції щодо можливості застосування його в умовах України. Виявлено тенденції та особливості розвитку оренди з урахуванням специфіки умов регіону досліджень. З'ясовано та систематизовано основні причини, які прямо чи опосередковано впливають на розвиток орендних земельних відносин. Визначено фактори виробничого та невиробничого характеру, під впливом яких формується розмір орендної плати.*

*Исследован и обобщен отечественный и зарубежный опыт развития арендных земельных отношений, разработаны предложения по возможности применения его в условиях Украины. Выявлены тенденции и особенности развития аренды с учетом специфики условий региона исследований. Выяснены и систематизированы основные причины, прямо или косвенно влияющие на развитие арендных земельных отношений. Определены факторы производственного и непроизводственного характера, под влиянием которых формируется размер арендной платы.*

*The domestic and foreign experience in the development of leased land relations was studied and summarized, proposals were developed regarding the possibility of its application in the conditions of Ukraine. Tendencies and peculiarities of the development of rent are revealed, taking into account the specific conditions of the research region. The main reasons that directly or indirectly affect the development of leased land relations have been clarified and systematized. Factors of a production and non-production nature, under the influence of which the size of the rent is formed, are determined.*

**Ключові слова:** орендні земельні відносини, оренда землі, орендар, орендодавець, земельна ділянка, орендна плата, грошова оцінка земель, термін оренди, договір оренди.

**Ключевые слова:** арендные земельные отношения, аренда земли, арендатор, арендодатель, земельный участок, арендная плата, денежная оценка земель, срок аренды, договор аренды.

**Key words:** leased land relations, land lease, tenant, lessor, land plot, rent, land valuation, lease term, lease agreement.

У країнах із розвинутою ринковою економікою домінуюча частка сільськогосподарських угідь знаходиться в обороті на ринку оренди землі й лише 3% купується чи продається, зокрема, в США та Ірландії – 1,2%, Великобританії, Франції та Італії – 2,0, Німеччині, Голландії, Бельгії – 1,5–2,5, у Данії – близько 4% земельного фонду<sup>1</sup>. Така ситуація характерна як для Америки, так і для Західної Європи. Перевага оренди перш за все зумовлена відсутністю у фермерів достатньої кількості коштів, щоб придбати у власність землю, та можливістю раціональнішого використання капіталів для модернізації виробництва.

Значного розповсюдження оренда землі набула на теренах колишнього СРСР. В Україні землі були розподілені між працівниками сільськогосподарських підприємств і пенсіонерами з їх числа використовувалися переважно на умовах оренди. Зважаючи на багатий зарубіжний досвід розвитку орендних відносин, доцільним є його вивчення з метою адаптації до вітчизняних умов. Теоретичні аспекти даних питань досліджувались П.Т. Саблуком, В.М. Трегобчуком, М.Й. Маліком, М.М. Федоровим, С.М. Плетенецькою та іншими.

Еволюційний характер здійснення земельної реформи у країнах Східної та Центральної Європи супроводжувався широким використанням механізмів оренди, які у землекористуванні становлять понад 40%, зокрема у Словенії – 8%, Польщі – 20, Болгарії – 75, Словаччині – 96%. Розмір орендної плати має значні коливання. Так, у 1998 році за 1 га орендованих площ сплачували у Чехії – 19 дол., Словаччині – 43, Польщі – 59, Словенії – 71, Болгарії – 73, Угорщині – 75 та Албанії – 177 дол.<sup>2</sup>

У Чехії орендарі ведуть виробництво майже на 50% сільськогосподарських угідь. Орендну плату визначають на договірних засадах, але вона не може бути

<sup>1</sup> Peter Tillak, Eberhard Schulze Land Ownership, Land Markets and their Influence on the Efficiency of Agricultural Production in Central and Eastern Europe. 2000. – pg. 123-124.

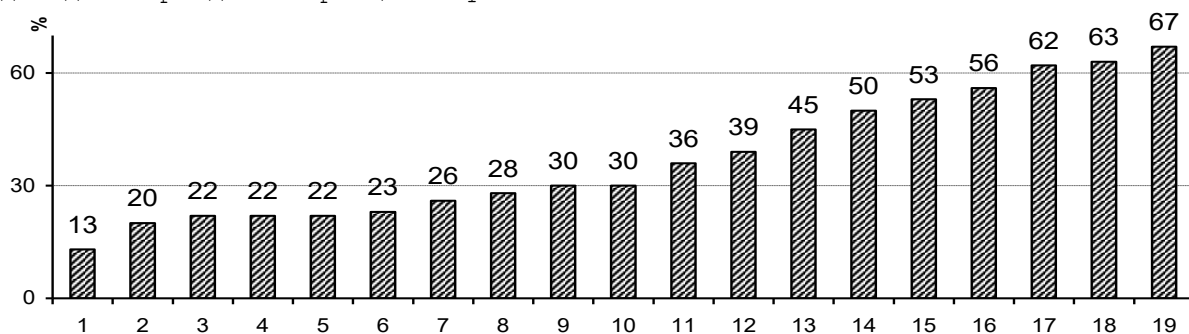
<sup>2</sup> Там же.

меншою 1% облікової вартості землі, встановленої Державним Кадастровим управлінням і Державним управлінням земельного фонду<sup>3</sup>.

У Польщі в 1997 році 76% державних земель було передано в оренду, середній термін якої становив 12 років, орендна плата – близько 3% від вартості угідь або вартості 2,5 ц жита.

Частка орендованих площ у земельному фонді країн світу має значні коливання – від 13-23% в Ірландії, Японії, Італії та Данії до 50-67% у Канаді, Франції та Бельгії (рис.).

У розвинених країнах практикуються різні способи взаємовідносин між власниками та орендарями: оренда на основі трудової участі; для ведення тваринництва; на основі пайової участі в урожаї; на основі участі у чистому доході й оренда за принципом фіксованих платежів.



1 – Ірландія, 2 – Японія, 3 – Італія, 4 – Фінляндія, 5 – Австрія, 6 – Данія, 7 – Греція, 8 – Іспанія, 9 – Нідерланди, 10 – Португалія, 11 – Великобританія, 12 – США, 13 – Швеція, 14 – Канада, 15 – Люксембург, 16 – Україна, 17 – Німеччина, 18 – Франція, 19 – Бельгія.

**Питома вага орендованих земель у сільському господарстві різних країн світу у 90-х роках ХХ ст.**

Оренда на основі трудової участі, або як її ще називають у США, оренда "батько-син", коли сторони працюють на правах колег. Прибуток розподіляється пропорційно трудовому внеску кожного. Власник звільняється від щоденної роботи на фермі, але водночас здійснює контроль за її виробничою діяльністю. Орендар, як правило, це молодий спеціаліст (спадкоємець), який у перспективі стане фермером, вкладає у виробництво тільки працю і бере участь в управлінні. Даний тип оренди дає можливість орендарю розвивати свої управлінські здібності під керівництвом досвідченого фермера, мінімально ризикуючи капіталом.

Оренда землі для ведення тваринництва базується на партнерстві сторін, при якому прибуток і внесок кожного партнера у справу розподіляється пропорційно. Типовим для цього виду оренди є співвідношення капіталів, поголів'я худоби, кормів, устаткування, витрат на насіння і т. д. як 1:1. Для власника даний тип оренди є найприбутковішим порівняно з іншими видами, особливо якщо орендарем є високоосвічений фахівець.

Оренда на основі пайової участі в урожаї найпоширеніша у країнах з високим рівнем ціни на землю. Сторони розподіляють між собою як прибуток, так і витрати рослинництва. За таких умов ризик розподіляється, а виручка кожної із сторін коливається залежно від умов ринку та виробництва. Власник одержує частку врожаю зернових (від 1/3 до 1/2 залежно від якості землі) та плату за використання орендарем будівель і пасовищ, якщо це мало місце. Зазвичай його участь обмежується функціями з управління. Для нього така форма вигідніша порівняно з орендою за готівку, оскільки дає змогу затратити менше часу на управління і в умовах нестабільності цін він може одержати більше у вигляді частки врожаю, ніж частки прибутку від продажу врожаю. Орендар менше ризикуює капіталом, ніж при фіксованій грошовій оренді. Крім частки продукції рослинництва він одержує весь прибуток від ведення тваринництва.

Оренда на основі пайової участі у чистому доході має риси як фіксованої орендної плати, так і орендної плати на основі пайової участі в урожаї.

<sup>3</sup> Губені Ю. Аграрна реформа у Чеській Республіці: від "оксамитової революції" до європейської інтеграції. Приклад, гідний наслідування. – Львів: Українські технології, 2001. – 368 с.

Рівень платежів не фіксується і є похідною від одержаного врожаю. Власник одержує грошовий еквівалент своєї щорічної участі у вирощеному врожаї. Він не працює на фермі, а передає в оренду землю, споруди, машини, проводить довгострокові роботи з поліпшення властивостей ґрунту. На орендаря покладені витрати на необхідне обладнання та робочу силу. Співвідношення витрат обох сторін визначає частку прибутку або врожаю, яку виплачує орендар. Вона, як правило, становить 50/50 на зернових фермах, 30/70 – на молочних і 40/60 – на змішаних. Залежно від типу ферми орендар виплачує у вигляді орендної плати відповідно 50, 30 або 40% прибутку від реалізації кінцевої продукції. Оскільки довгострокові інвестиції не враховуються, орендар не має особливого мотиву збільшувати прибутки власника.

Оренда на основі фіксованої оплати найбільше нагадує угоди оренди, розповсюджені в Україні. За такими контрактами орендар бере на себе всі ризики господарювання, а землевласник одержує гарантований прибуток. У Сполучених Штатах землевласник може вимагати 20–30% урожаю. У Великобританії та Австралії плату за оренду виплачують за контрактом у встановлений день і місяць. Загалом обчислення розміру орендної плати в цих країнах базується на принципах пайової участі фермерів у розподілі доходів і партнерстві.

Принцип партнерства реалізується у трьох видах: безпосередньому, управлінському й контрактному. Партнерство передбачає наявність двох рівноправних учасників виробництва, що спільно ведуть господарську діяльність на землі, яка належить власнику, доповнюючи один одного в професійному та кваліфікаційному плані й мають спільний банківський рахунок. Управлінське партнерство являє собою вид оренди землі, за якої власник запрошує орендаря для управління фермою. В підсумку орендар одержує обумовлену в контракті частину врожаю як плату (додатково до заробітної плати) за ефективне управління. При контрактному партнерстві власник здає ділянку контракторам, які забезпечують виробничий процес робочою силою та машинами. В цьому випадку власник землі одержує орендну плату у вигляді частини врожаю, іншу частину якого одержують контрактори.

В Японії граничний рівень орендної плати встановлює держава. Для зрошуваних ділянок – не більше 25%, для неполивних полів – не більше 15% вартості одержаного врожаю. Однак на практиці дедалі частіше використовується поправка до Закону про землю, згідно з якою рівень орендної плати встановлюється за домовленістю сторін.

У Франції застосовують два види орендної плати за сільськогосподарські землі: оренда із заздальгедь установленою твердою орендною платою, що не залежить від розміру врожаю, і пайовою – у формі визначеної частки врожаю.

У Східній Німеччині розмір орендної плати визначають за домовленістю сторін. Рекомендовані її розміри встановлює з розрахунку на балло-гектар спеціальна служба BVVG (Відомство опіки), виходячи із вартості землі та банківського відсотка.

Встановлення терміну оренди має суттєве значення для розвитку орендних земельних відносин. В Україні у 2004 році переважала короткострокова оренда терміном до 5 років і лише 8,5% припадало на довгострокову, терміном понад 6 років. З позиції власників, які очікують кращих умов орендної плати, такі строки є виправданими. Проте з огляду організації стабільного виробництва, короткострокова оренда є перепорою для капіталовкладень у довгострокове поліпшення землі.

У країнах Західної Європи навпаки: майже 90% договорів укладають на термін понад 9 років, тобто повний цикл сівозмін, і середній – окупності основних фондів. Це досягається шляхом гармонізації інтересів суб'єктів орендних відносин з умовами оренди, і, насамперед, за рахунок високої орендної плати. Законодавство цих країн регламентує мінімальні терміни оренди і диференціює їх залежно від об'єкта оренди. Так, у Нідерландах цей термін становить 6 і 12 років, у Люксембурзі – 6 і 9, Франції – 9, у Швеції – 10, Бельгії 9–18 років, у гірських районах Італії – 6, а при оренді господарства в цілому – 15 років, в Австрії – 5, а для виноградарства і садівництва – до 15 років. У Португалії для орендарів, що використовують найману працю, мінімальний термін оренди становить 10 років.

Французьким законодавством регламентовано чотири варіанти термінів оренди: на 9, 18, 25 років і – до закінчення трудової діяльності. Довгострокова оренда (18 і більше років) стимулюється податковими пільгами. Договір оренди може переглядатися лише через кожні три роки і бути розірваний, якщо орендар

нерационально використовує землю, порушує взяті зобов'язання, відмовляється удосконалювати виробництво відповідно до висновку консультативної комісії із сільськогосподарської оренди. У випадку смерті орендаря дія договору може бути продовжена на користь членів його родини.

У Бельгії законодавчо встановлено такі терміни оренди: 9, 18, 27 років і оренду кар'єри – до досягнення користувачем 65-річного віку). Розірвати такий договір практично неможливо, крім того орендар має пріоритетне право на купівлю землі.

У Східній Німеччині в 1995 році 87,2% земель було передано у довгострокову оренду терміном до 25 років. При цьому середній термін становив 12 років.

У США єдиний федеральний закон про оренду відсутній і в кожному штаті термін оренди різний. Так, у штаті Айова землю можна передати в оренду не більше, ніж на рік. Загалом по штатах переважна більшість договорів укладається на рік. Це дає змогу орендарям ретельно перевірити природні й економічні умови виробництва та є стимулом для кращої роботи, щоб подовжити угоду. Водночас, законодавство дозволяє укладати орендні договори на термін до 99 років, або довічно. Крім того, терміни диференційовані: до 5 років – короткострокова оренда, 5-15 – середньострокова і понад 15 років – довгострокова.

У Китаї середній термін оренди – 30-50 років, а при освоєнні цілих земель і перелогів – 50-70 років, з можливістю уступки права оренди іншому. В оренді знаходиться до 95% оброблюваної площі. Розрізняють чотири форми оренди: індивідуальну, колективну, загальноколективну та міжгосподарську. В країні діє орендний ринок, на якому може зареєструватися кожен бажаючий здати чи взяти землю в оренду. Укладення договорів здійснюється через спеціальну робочу групу, яка є посередником між суб'єктами орендних відносин. До її складу входять представники уряду, керівники підприємств, учені.

Орендна плата є ключовим аспектом орендних відносин. У сільському господарстві розвинених країн світу її ототожнюють із рентою. Аналіз показує, що у Швеції вона становить 5-8% від вартості землі, або 7-9% від вартості реалізованої фермером продукції (1000 крон)<sup>4</sup>. У Великобританії в 1995 році орендна плата в середньому за 1 га становила 165 дол., або 2,3% від ринкової ціни земель (7200 дол. за 1 га).

У США орендну плату виплачують на рівні від 0,6 до 10,5% за орні землі й від 0,9 до 10,9% за пасовища залежно від ринкової їх ціни. З 1998 по 2005 роки щорічний приріст орендної плати за орні землі по 48 штатах у середньому становив 3,6 дол. за 1 га, або 2%. У 2005 році її виплачували в середньому 195 дол. за 1 га орних земель і вона коливалась у межах від 72 дол. за 1 га в штатах Мічиган, Техас, Оклахома до 475 і 750 дол. за 1 га зрошуваних земель у штатах Вашингтон і Каліфорнія. Орендна плата за 1 га пасовищ зросла з 22 дол. за 1 га в 1998 році до 26 дол. у 2005 році, вартість пасовищ – відповідно з 1222 до 1735 дол.<sup>5</sup>

У Німеччині, Нідерландах вона досягає понад 260 дол. за 1 га ріллі, Шотландії та Уельсі – 117 дол., або близько 1-3% ринкової вартості землі<sup>6</sup>. У Східній Німеччині середній рівень орендної плати до ціни землі становить 1,5-4%. У 1994-1996 роках її виплачували на рівні 1-3 дол. за 1 балло-гектар площі, за 1999-2001 роки – 2-4 дол. З розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь при середній якості землі у 80 балів орендна плата становила приблизно 160-320 дол. Крім цього, орендар за домовленістю сторін виплачує земельний податок, страховку та надбавки, які використовують для меліорації земель<sup>7</sup>.

В Австрії розмір орендної плати має значні коливання – від 45 дол. у гірських альпійських районах до 130 дол. на рівнинних територіях. У Болгарії – чистий прибуток розподіляється між власником та орендарем пропорційно авансованому у виробництво капіталу.

<sup>4</sup> Федоров М.М. Розвиток орендних земельних відносин // Економіка АПК. – 1999. – №1. – С. 100-102.

<sup>5</sup> USDA – National Agricultural Statistics Service.

<sup>6</sup> Погожев В.П., Соскиев А.Б. Арендное землепользование: Зарубежная информация. – М.: Агрпромиздат, 1990. – 96 с.

<sup>7</sup> Аграрные преобразования в Новых федеральных землях Германии (1991-2002 г.). – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Энциклопедия российских деревень, 2003. – 93 с. (Науч. тр. ВИА-ПИ; Вып. 10).

Розмір орендної плати у Данії обчислюють, виходячи з ціни 1 ц пшениці або ячменю на світовому ринку. Залежно від якості угідь власник може одержати від 16 до 20% вартості очікуваного врожаю згаданих культур.

У Канаді на оплату оренди витрачається 40–45% вирощеного врожаю. Характерною ознакою розвитку орендних відносин є активна роль держави-орендодавця. Це пов'язано із діяльністю Земельного банку, основним завданням якого є купівля і передача земель у довгострокову оренду та поліпшення механізмів передачі їх наступним поколінням фермерських сімей.

У Франції договір оренди укладає спеціальна консультативна комісія, призначена префектом. Орендну плату обчислюють залежно від регіону, виходячи з максимальної і мінімальної кількості продукції чотирьох основних культур. Розрізняють грошову, натуральну та змішану форми виплати орендної плати. При цьому натуральна оплата не може перевищувати 30% обсягів сукупного виробництва (виняток становлять фрукти). У 1989 році середня орендна плата за 1 га ріллі дорівнювала 600 франків, або 600 кг пшениці<sup>8</sup>.

Загалом у країнах Європейського Союзу на умовах оренди обробляють понад 40% сільськогосподарських угідь. Орендна плата за 1 га в середньому становить 8 ц пшениці, або ринкова її вартість поточного року. В структурі договорів переважає довгострокова оренда терміном на 9 і більше років.

У більшості країн ринкова вартість земель є базою для нарахування орендної плати. Основним чинником, що формує ціну землі, а отже, й розмір орендної плати, є її місцезнаходження (наближеність до ринків збуту, транспортних артерій, комунікацій), а вже потім якісні характеристики. Тому найвищі ціни в багатонаселених районах Північно-західної Європи, наприклад, у 2000–2004 роках близько 20 тис. дол. за 1 га ріллі були в Німеччині та Нідерландах, 13,3 – в Іспанії, 16,3 тис. дол. в Бельгії, тоді як 1 га ріллі у Франції коштував лише 4,2 тис. дол. (табл.).

**Ефективність використання земель та орендні відносини у сільському господарстві країн світу (в середньому за 2000–2004 рр.)\***

Країна	С.-г. угіддя			Одержано продукції з 1 га ріллі, дол. США	Орендна плата за 1 га ріллі, дол. США	Частка орендної плати у продукції, %	Середня ціна 1 га ріллі, дол. США**
	усього, млн. га	у т.ч. рілля, млн. га	розораність, %				
США	431,5	154,9	35,9	580	187,0	32,2	4925
Канада	78,0	46,0	58,9	325	133,2	40,9	260**
Франція	30,7	17,7	57,6	1400	230,0	16,4	4160
ФРН	11,9	7,3	61,3	2650	260,0	9,8	19700
Нідерланди	2,0	0,9	45,0	8900	310,0	3,5	20000
Бельгія	1,5	0,8	53,3	3750	175,0	4,7	16300
Данія	2,8	2,3	82,1	1150	207,0	18,0	8000
Японія	5,4	4,1	75,8	11250	1687,5	15,0	120000**
Україна	41,8	32,5	78,0	272	21,1	7,7	2524***

\* USDA – National Agricultural Statistics Service; Eurostat. Annuaire Statistique de l'Agriculture.

\*\* Ринкова вартість землі за цінами 1985 року.

\*\*\* Грошова оцінка ріллі.

Високий рівень орендної плати в розвинених країнах світу (в США – 195, ФРН – 260, Нідерландах – 310, Японії – 1685,7 дол. за 1 га) в першу чергу зумовлений високою дохідністю землі. Так, в Японії з розрахунку на 1 га виробляється продукції на 11250 дол., Нідерландах – 8900, у ФРН – 2650 дол., тоді як в Україні – лише 272 дол. Один працівник, зайнятий у сільському господарстві Данії та Франції, забезпечує продовольством 40 осіб, Німеччини – 50, Канади – 55, США – 80, Бельгії – 100 жителів своєї країни, тоді як в Україні – лише 15 осіб. Водночас розораність земель в Україні становить 78%, тоді як в Англії – 30, США – 36, Франції – 57, Німеччині – 61%. Підвищенню ефективності землі значною мірою сприяє бюджетна підтримка сільського господарства з боку держави, яка в країнах ЄС становить близько 55% бюджету, а в Україні – лише 2,5–3%, чи 0,5% до валового внутрішнього продукту, або 3,3 дол. з розрахунку

<sup>8</sup> Розвиток господарських формувань і організація виробництва в аграрній сфері АПК / За ред. М.В. Зубця, П.Т. Саблука, В.Я. Месель-Веселяка, М.М. Федорова. – К.: Українська академія аграрних наук, Ін-т аграрної економіки, 1999. – 296 с.

на душу населення України, тоді як у США – відповідно 2,5% і 350 дол., у Канаді – 1,3% і 163 дол., у країнах ЄС – 1,7% і 336 дол., в Угорщині – 1,8% і 111 дол., Чехії – 1,6% і 100 дол., в Росії – 0,8% і 60 дол.<sup>9</sup>

Важливе значення для розвитку оренди має державна політика в сфері земельних відносин. Оскільки для більшості молодих фермерів купівля землі недоступна, зважаючи на високу її ціну, то державна стратегія цих країн спрямована на розвиток довгострокової оренди та гарантування прав сторін. Пріоритетом агрополітики є захист і створення сприятливих умов для роботи орендарів як безпосередніх виробників сільськогосподарської продукції. Зокрема, їм забезпечено довгострокові гарантії володіння оброблюваною землею та переваги щодо викупу землі у власників. На державному рівні стимулюється залучення в сільське господарство капіталів з інших сфер економіки. Для прикладу, в Чехії з метою стабілізації землекористування й підтримки орендарів апробовані такі заходи: довготривалий договір оренди землі із утрудненим механізмом дострокового його розірвання, укладення договорів оренди не з конкретним власником, а з їх об'єднанням. Купівля-продаж землі детально регламентована. Так, забороняється продавати землю іноземцям й змінювати її цільове призначення. В Україні діють державні програми підтримки купівлі землі селянами наданням їм безпроцентних довгострокових кредитів у розмірі до 80% вартості землі.

Характерною рисою орендних відносин є наявність посередницьких структур між власниками та орендарями, які займаються укладенням договорів, консалтинговою діяльністю та стежать за дотриманням сторонами договірних зобов'язань. Так, у Німеччині – це Відомство опіки, у Франції – консультативна комісія із сільськогосподарської оренди, у Швейцарії – спеціально створений орендний відділ "Доменверкет".

У багатьох країнах світу держава регулює орендні відносини, але слід зазначити, що участь її неоднакова. У Німеччині, Великобританії, Греції і Люксембурзі переважає принцип за домовленістю сторін, у Франції, Бельгії, Нідерландах, Італії, Іспанії й Португалії держава активно втручається в регулювання орендних відносин у частині передачі землі. В Данії та Ірландії пріоритет віддається стимулюванню фермера-власника при певному обмеженні оренди. Власник землі привласнює земельну ренту у вигляді орендної плати. Вона є платою за дозвіл вести підприємницьку діяльність на землі<sup>10</sup>.

Сільське господарство України функціонує в умовах формування ринкового середовища зі значним диспаритетом цін, за відсутності стабільного матеріально-технічного забезпечення. Так, протягом 1991-2000 років через диспаритет, порушення еквівалентності обміну втрати сільськогосподарських підприємств становили 63,68 млрд. грн., що негативно позначилося на відтворенні їх матеріально-технічної бази<sup>11</sup>. Нині потреба сільського

<sup>9</sup> Агропромисловий комплекс в системі зовнішньоекономічної діяльності України / П.Т. Саблук, А.А. Фесина, В.І. Власов та ін.; За ред. П.Т. Саблука. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005. – 242 с.

<sup>10</sup> Мазлоєв В.З. Мировой опыт арендных отношений в аграрном секторе // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 1998. – № 8. – С. 49-50.

<sup>11</sup> Формування і реалізація державної політики розвитку матеріально-технічної бази АПК в Україні / Матеріали до П'ятих річних зб. Всеукр. конгресу вчених економістів-аграрників 28-29 січ. 2003 р. – К.: ІАЕ УААН, 2003. – С. 11-12.

Суліменко Л.А. Данкевич А.Є. Стан та перспективи розвитку реформованих сільськогосподарських підприємств Житомирської області. // Економіка АПК. – 2002. – № 1 – С. 17-20.

Суліменко Л.А. Данкевич А.Є. Проблеми ефективного використання землі в ринкових умовах господарювання // Агроінком. – 2002. – № 10-12. – С. 47-50.

Данкевич А.Є. Ефективність використання орендованих земель у сільськогосподарських підприємствах // Економіка АПК. – 2003. – № 12. – С. 36-40.

Данкевич А.Є. Проблеми та перспективи розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1-2. – С. 88-92.

Данкевич А.Є. Становлення орендних земельних відносин у сільському господарстві // Агроінком. – 2004. – № 3-4. – С. 73-76.

Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві // Економіка АПК. – 2004. – № 5. – С. 43-47.

Данкевич А.Є. Формування орендної плати за землі сільськогосподарського призначення // Агроінком. – 2005. – № 3-4. – С. 85-88.

господарства в техніці забезпечена лише на 50%, з яких 75% повністю зношено. Кредитна політика держави через субсидування кредитів і розвитку лізингових схем не вирішує питань забезпечення сільського господарства дешевими середньо- й довгостроковими кредитами. Статус земель сільськогосподарського призначення поки що не дає змоги використовувати їх як заставу. Нестабільна інвестиційна та економічна ситуація, ціновий дисбаланс, призвели до збитковості більшості підприємств, погіршення родючості ґрунтів, нагромадження боргових зобов'язань по орендній платі. Як наслідок сільське господарство знаходиться в економічній кризі та є донором для інших сфер економіки.

Досвід розвинених країн світу свідчить, що державна політика в сфері сільського господарства й земельних відносин зокрема має спрямовуватись на заохочення процесу концентрації та інтеграції сільськогосподарського виробництва з об'єднанням промислового, торгового й банківського капіталів, реалізації програм соціального захисту населення, охорони земель і навколишнього середовища, розвитку сільських територій.

Перспективою розвитку орендних земельних відносин в Україні є впровадження моделі середньо- й довгострокової оренди з подальшим переукладенням угоди, успадкуванням права чи викупом землі. За умови відміни мораторію та впровадження купівлі-продажу земель доцільним є застосування шкали мотивів і обмежень щодо їхнього перепродажу.

\*

---

# World experience of land lease

A.E. DANKEVYCH, junior researcher, National Research Center "Institute of Agrarian Economics"

*The domestic and foreign experience in the development of leased land relations was studied and summarized, proposals were developed regarding the possibility of its application in the conditions of Ukraine. Tendencies and peculiarities of the development of rent are revealed, taking into account the specific conditions of the research region. The main reasons that directly or indirectly affect the development of leased land relations have been clarified and systematized. Factors of a production and non-production nature, under the influence of which the size of the rent is formed, are determined.*

**Key words:** leased land relations, land lease, tenant, lessor, land plot, rent, land valuation, lease term, lease agreement.

In countries with a developed market economy, the dominant share of agricultural land is in circulation on the land rental market and only 3% is bought or sold, in particular, in the USA and Ireland - 1.2%, Great Britain, France and Italy - 2.0%, Germany, Holland, Belgium — 1.5–2.5, in Denmark — about 4% of the land fund<sup>12</sup>. This situation is typical for both America and Western Europe. The advantage of renting is primarily due to the fact that farmers do not have enough funds to purchase land and the possibility of more rational use of capital to modernize production.

Land leasing has become widespread in the territory of the former USSR. In Ukraine, land was distributed among employees of agricultural enterprises and pensioners from among them were used mainly on lease terms. Taking into account the rich foreign experience in the development of lease relations, it is appropriate to study it in order to adapt it to domestic conditions. Theoretical aspects of these questions were studied by P.T. Sablukom, V.M. Trehobchuk, M.Y. Malikom, M.M. Fedorov, S.M. Pletenetska and others.

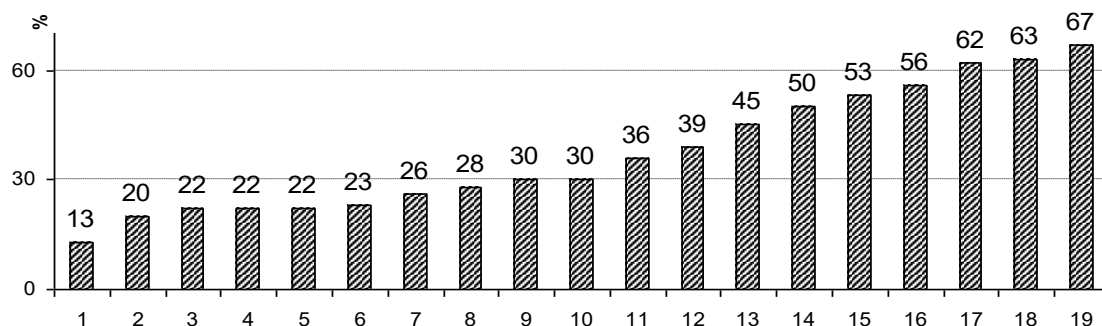
The evolutionary nature of the implementation of land reform in the countries of Eastern and Central Europe was accompanied by the wide use of lease mechanisms, which account for more than 40% of land use, in particular in Slovenia - 8%, Poland - 20%, Bulgaria - 75%, Slovakia - 96%. The size of the rent has significant fluctuations. Thus, in 1998, 1 ha of leased space was paid in the Czech Republic — 19 dollars, Slovakia — 43, Poland — 59, Slovenia — 71, Bulgaria — 73, Hungary — 75, and Albania — 177 dollars.<sup>13</sup>

In the Czech Republic, tenants produce almost 50% of agricultural land. The rent is determined on a contractual basis, but it cannot be less than 1% of the accounting value of the land, established by the State Cadastre Administration and the State Administration of the Land Fund<sup>14</sup>.

In Poland in 1997, 76% of state land was leased, the average term of which was 12 years, the rent was about 3% of the value of the land or the value of 2.5 tons of rye.

The share of leased space in the land fund of the countries of the world fluctuates significantly — from 13–23% in Ireland, Japan, Italy and Denmark up to 50–67% in Canada, France and Belgium (fig.).

In developed countries, various methods of relations between owners and tenants are practiced: rent based on labor participation; for animal husbandry; on the basis of share participation in the harvest; on the basis of participation in net income and rent on the principle of fixed payments.



1 — Ireland, 2 — Japan, 3 — Italy, 4 — Finland, 5 — Austria, 6 — Denmark, 7 — Greece, 8 — Spain, 9 — Netherlands, 10 — Portugal, 11 — Great Britain, 12 — USA, 13 — Sweden, 14 — Canada, 15 — Luxembourg, 16 — Ukraine, 17 — Germany, 18 — France, 19 — Belgium.

**The specific weight of leased land in agriculture different countries of the world in the 90s of the 20th century.**

<sup>12</sup>Peter Tillak, Eberhard Schulze Land Ownership, Land Markets and their Influence on the Efficiency of Agricultural Production in Central and Eastern Europe. 2000. — pg. 123–124.

<sup>13</sup>Ibid.

<sup>14</sup>Gubeni Y. Agrarian reform in the Czech Republic: from the "velvet revolution" to European integration. An example worthy of imitation. — Lviv: Ukrainian technologies, 2001. — 368 p.



Tenancy on the basis of labor participation, or as it is also called in the USA, "father-son" tenancy, when the parties work on the basis of colleagues. The profit is distributed in proportion to the labor contribution of everyone. The owner is freed from the daily work on the farm, but at the same time exercises control over its production activities. The tenant, as a rule, is a young specialist (heir), who will become a farmer in the future, invests only labor in production and participates in management. This type of lease allows the tenant to develop their management skills under the guidance of an experienced farmer with minimal capital risk.

Leasing land for livestock farming is based on the partnership of the parties, in which the profit and contribution of each partner to the business is distributed proportionally. Typical for this type of lease is the ratio of capital, livestock, feed, equipment, seed costs, etc. as 1:1. For the owner, this type of lease is the most profitable compared to other types, especially if the tenant is a highly educated specialist.

Tenancy based on share participation in the harvest is most common in countries with high land prices. The parties share between themselves both the profit and the costs of crop production. Under such conditions, the risk is shared, and the revenue of each party fluctuates depending on market and production conditions. The owner receives a share of the grain harvest (from 1/3 to 1/2 depending on the quality of the land) and payment for the tenant's use of buildings and pastures, if applicable. Usually, his participation is limited to management functions. For him, this form is more profitable compared to cash rent, because it allows him to spend less time on management and, in conditions of price instability, he can receive more in the form of a share of the crop than a share of the profit from the sale of the crop. The lessee risks less capital than with a fixed cash lease.

A net income share lease has features of both a fixed rent and a crop share rent. The level of payments is not fixed and derived from the obtained crop. The owner receives the monetary equivalent of his annual participation in the grown crop. He does not work on the farm, but leases land, buildings, machines, and carries out long-term work on improving the properties of the soil. The tenant is responsible for the costs of the necessary equipment and labor. The ratio of the costs of both parties determines the share of the profit or harvest paid by the lessee. It is usually 50/50 on grain farms, 30/70 on dairy farms and 40/60 on mixed farms. Depending on the type of farm, the tenant pays 50, 30 or 40% of the profit from the sale of final products as rent, respectively. Since long-term investment is not taken into account, the tenant has little incentive to increase the owner's profits.

Renting on the basis of a fixed payment is most similar to rental agreements common in Ukraine. Under such contracts, the tenant assumes all management risks, and the landowner receives a guaranteed profit. In the United States, a landowner can claim 20-30% of the crop. In Great Britain and Australia, the rental fee is paid according to the contract on the specified day and month. In general, the calculation of rents in these countries is based on the principles of farmer participation in income sharing and partnership.

The principle of partnership is realized in three types: direct, managerial and contractual. A partnership involves the presence of two equal participants in production, who jointly conduct economic activities on the land owned by the owner, complementing each other professionally and professionally, and have a joint bank account. A management partnership is a type of land lease in which the owner invites a tenant to manage the farm. As a result, the lessee receives the part of the harvest specified in the contract as payment (in addition to wages) for effective management. In a contractual partnership, the owner leases the site to contractors who provide the production process with labor and machinery. In this case, the land owner receives rent in the form of part of the harvest, the other part of which is received by contractors.

In Japan, the maximum level of rent is set by the state. For irrigated areas - no more than 25%, for non-irrigated fields - no more than 15% of the value of the harvested crop. However, in practice, an amendment to the Land Law is increasingly used, according to which the level of rent is set by agreement of the parties.

In France, two types of rent are used for agricultural land: rent with a predetermined fixed rent that does not depend on the size of the crop, and share rent in the form of a defined share of the crop.

In East Germany, the amount of rent is determined by agreement of the parties. Its recommended size is set by the BVVG special service (Guardianship Department) based on the value of the land and bank interest.

Establishing the lease term is essential for the development of leased land relations. In Ukraine in 2004, short-term leases with a term of up to 5 years prevailed, and only 8.5% were long-term leases with a term of more than 6 years. From the position of the owners, who expect better rental conditions, such terms are justified. However, from the point of view of the organization of stable production, short-term rent is an obstacle to capital investments in long-term land improvement.

In the countries of Western Europe, it is the opposite: almost 90% of contracts are concluded for a period of more than 9 years, i.e. a full crop rotation cycle, and the average payback of fixed assets. This is achieved by harmonizing the interests of the subjects of lease relations with the terms of the lease, and, first of all, at the expense of high rent. The legislation of these countries regulates the minimum lease terms and differentiates them depending on the object of the lease. So, in the Netherlands, this period is 6 and 12 years, in Luxembourg - 6 and 9, in France - 9, in Sweden - 10, in Belgium - 9-18 years, in the mountainous regions of Italy - 6, and in the case of renting a farm in general - 15 years, in Austria - 5, and for viticulture and horticulture - up to 15 years. In Portugal, the minimum lease term for subcontractors is 10 years.

French legislation regulates four types of lease terms: for 9, 18, 25 years and — until the end of employment. Long-term rentals (18 years or more) are encouraged by tax incentives. The lease agreement can be reviewed only every three years and can be terminated if the tenant uses the land irrationally, violates the obligations, refuses to

improve production in accordance with the conclusion of the advisory commission on agricultural leases. In the event of the death of the tenant, the validity of the contract can be extended for the benefit of his family members.

In Belgium, the following lease terms are legally established: 9, 18, 27 years and a career lease - until the user reaches the age of 65). It is almost impossible to terminate such a contract, besides, the lessee has the priority right to purchase the land.

In East Germany in 1995, 87.2% of land was leased for up to 25 years. At the same time, the average term was 12 years.

In the US, there is no single federal law on leases, and each state has a different lease term. Yes, in the state of Iowa, land can be leased for no more than one year. In general, by state, the vast majority of contracts are concluded for one year. This enables the lessees to carefully check the natural and economic conditions of production and is an incentive to perform better in order to extend the agreement. At the same time, the legislation allows for the conclusion of lease agreements for a term of up to 99 years, or for life. In addition, the terms are differentiated: up to 5 years - short-term lease, 5-15 - medium-term and over 15 years - long-term.

In China, the average lease term is 30–50 years, and for the development of virgin land and fallow land, it is 50–70 years, with the possibility of assigning the lease to another. Up to 95% of the cultivated area is leased. There are four forms of lease: individual, collective, collective and inter-farm. There is a rental market in the country, where anyone wishing to lease or lease land can register. The conclusion of contracts is carried out through a special working group, which is an intermediary between the subjects of lease relations. Its members include representatives of the government, heads of enterprises, and scientists.

Rent is a key aspect of the tenancy relationship. In the agriculture of the developed countries of the world, it is equated with rent. The analysis shows that in Sweden it is 5–8% of the value of the land, or 7–9% of the value of the products sold by the farmer (1000 kroner)<sup>15</sup>. In Great Britain in 1995, the average rent for 1 hectare was \$165, or 2.3% of the market price of land (\$7,200 per hectare).

In the US, rents are paid at the level of 0.6 to 10.5% for arable land and from 0.9 to 10.9% for pasture, depending on their market price. From 1998 to 2005, the average annual increase in rents for arable land across 48 states was \$3.6. for 1 ha, or 2%. In 2005, it was paid an average of 195 dollars. for 1 hectare of arable land and it ranged from 72 dollars. for 1 ha in the states of Michigan, Texas, Oklahoma up to 475 and 750 dollars. for 1 ha of irrigated land in the states of Washington and California. The rent for 1 hectare of pastures increased from 22 dollars. for 1 ha in 1998 up to 26 dollars. in 2005, the value of pastures was from 1,222 to 1,735 dollars, respectively.<sup>16</sup>

In Germany, the Netherlands, it reaches more than 260 dollars. for 1 ha of arable land, Scotland and Wales - \$117, or about 1-3% of the market value of the land<sup>17</sup>. In East Germany, the average rent to the land price is 1.5-4%. In 1994–1996, it was paid at the level of 1–3 dollars. for 1 bale-hectare of area, for the years 1999–2001 — 2–4 dollars. Based on the calculation of 1 ha of agricultural land with an average land quality of 80 points, the rent was approximately 160–320 dollars. In addition, the tenant pays land tax, insurance and allowances, which are used for land reclamation, as agreed by the parties<sup>18</sup>.

In Austria, the amount of rent has significant fluctuations — from 45 dollars. in mountainous alpine areas up to 130 dollars. in flat areas. In Bulgaria, the net profit is divided between the owner and the tenant in proportion to the capital advanced in production.

The amount of rent in Denmark is calculated based on the price of 1 t of wheat or barley on the world market. Depending on the quality of the land, the owner can receive from 16 to 20% of the value of the expected harvest of the mentioned crops.

In Canada, 40–45% of the crop grown is used to pay rent. A characteristic feature of the development of lease relations is the active role of the lessor state. This is related to the activities of the Land Bank, the main task of which is the purchase and transfer of land for long-term lease and the improvement of the mechanisms of their transfer to the next generations of farm families.

In France, the lease agreement is concluded by a special advisory commission appointed by the prefect. The rent is calculated depending on the region, based on the maximum and minimum production quantities of the four main crops. There are monetary, in-kind and mixed forms of rent payment. At the same time, payment in kind cannot exceed 30% of total production volumes (fruits are an exception). In 1989, the average rent for 1 hectare of arable land was 600 francs, or 600 kg of wheat<sup>19</sup>.

---

<sup>15</sup>Fedorov M.M. Development of leased land relations // Economy of the agricultural sector. – 1999. – No. 1. – P. 100-102.

<sup>16</sup>USDA - National Agricultural Statistics Service.

<sup>17</sup>Pogozhev V.P., Soskiev A.B. Leased land use: Foreign information. – M.: Agropromizdat, 1990. – 96 p.

<sup>18</sup>Agrarian transformations in the New Federal States of Germany (1991-2002). – 2nd ed., ed. and additional – M.: Encyclopedia of Russian villages, 2003. – 93 p. (Scientific tr. VIA-PI; issue 10).

<sup>19</sup>The development of economic formations and the organization of production in the agrarian sector of the agricultural sector / Ed. M.V. Zubtsa, P.T. Sabluka, V.Ya. Mesel-Veselyaka, M.M. Fedorova. – K.: Ukrainian Academy of Agrarian Sciences, Institute of Agrarian Economics, 1999. – 296 p.

In general, in the countries of the European Union, more than 40% of agricultural land is cultivated on lease terms. The average rent for 1 hectare is 8 cents of wheat, or its current year's market value. The structure of contracts is dominated by long-term leases for a period of 9 years or more.

In most countries, the market value of land is the basis for calculating rent. The main factor that shapes the price of land, and therefore the amount of rent, is its location (proximity to sales markets, transport arteries, communications), and only then its quality characteristics. Therefore, the highest prices in densely populated areas of Northwestern Europe, for example, in 2000–2004, were about 20,000 dollars. for 1 ha of arable land were in Germany and the Netherlands, 13.3 — in Spain, 16.3 thousand dollars. in Belgium, while 1 hectare of arable land in France cost only 4.2 thousand dollars. (table).

The efficiency of land use and lease relations in the agriculture of the countries of the world (on average for 2000–2004)\*

Country	S.-g. land			received products from 1 ha of arable land, dollars USA	For rent fee for 1 hectare of arable land, dollars USA	Share of rent in production, %	The average price of 1 ha of arable land, USD USA**
	everything million hectares	including arable land, million hectares	corruption, %				
USA	431.5	154.9	35.9	580	187.0	32.2	4925
Canada	78.0	46.0	58.9	325	133.2	40.9	260**
France	30.7	17.7	57.6	1400	230.0	16.4	4160
Germany	11.9	7.3	61.3	2650	260.0	9.8	19700
Netherlands	2.0	0.9	45.0	8900	310.0	3.5	20000
Belgium	1.5	0.8	53.3	3750	175.0	4.7	16300
Denmark	2.8	2.3	82.1	1150	207.0	18.0	8000
Japan	5.4	4.1	75.8	11250	1687.5	15.0	120000**
Ukraine	41.8	32.5	78.0	272	21.1	7.7	2524***

\*USDA — National Agricultural Statistics Service; Eurostat. Annuaire Statistique de l'Agriculture.

\*\*Market value of land at 1985 prices.

\*\*\*Monetary valuation of arable land.

The high level of rent in the developed countries of the world (in the USA — 195, Germany — 260, the Netherlands — 310, Japan — 1,685.7 dollars per 1 hectare) is primarily due to the high yield of land. For example, in Japan, on the basis of 1 hectare, products worth 11,250 dollars are produced, in the Netherlands - 8,900 dollars, in Germany - 2,650 dollars, while in Ukraine - only 272 dollars. One worker employed in agriculture in Denmark and France provides food for 40 people, in Germany - 50, in Canada - 55, in the USA - 80, in Belgium - 100, while in Ukraine - only 15 people. At the same time, plowed land in Ukraine is 78%, while in England - 30%, USA - 36%, France - 57%, Germany - 61%. Increasing the efficiency of the land is largely facilitated by budgetary support for agriculture from the state, which in EU countries accounts for about 55% of the budget, and in Ukraine - only 2.5–3%, or 0.5% to the gross domestic product, or \$3.3. per capita in Ukraine, while in the USA - 2.5% and \$350, in Canada - 1.3% and \$163, in EU countries - 1.7% and \$336, in Hungary - 1.8% and 111 dollars, in the Czech Republic - 1.6% and 100 dollars, in Russia - 0.8% and 60 dollars.<sup>20</sup>

State policy in the field of land relations is of great importance for the development of rent. Since the purchase of land is not available for most young farmers, given its high price, the state strategy of these countries is aimed at developing long-term leases and guaranteeing the rights of the parties. The priority of agricultural policy is to protect and create favorable conditions for the work of tenants as direct producers of agricultural products. In particular, they are provided with long-term guarantees of ownership of the cultivated land and preferences regarding the purchase of land from the owners. At the state level, the attraction of capital from other areas of the economy to agriculture is stimulated. For example, the following measures have been tested in the Czech Republic with the aim of stabilizing land use and supporting tenants: a long-term land lease agreement with a difficult mechanism for early termination, conclusion of lease agreements not with a specific owner, but with their association. The purchase and sale of land is regulated in detail. Yes, it is forbidden to sell land to foreigners and change its intended purpose. In the country, there are state programs to support the purchase of land by peasants by providing them with interest-free long-term loans in the amount of up to 80% of the land value.

A characteristic feature of lease relations is the presence of intermediary structures between owners and tenants, which are engaged in concluding contracts, consulting activities and monitoring the parties' compliance with contractual obligations. For example, in Germany it is the Guardianship Office, in France it is an advisory commission on agricultural leases, and in Switzerland it is a specially created leasing department "Domenverket".

In many countries of the world, the state regulates rental relations, but it should be noted that its participation is not the same. In Germany, Great Britain, Greece and Luxembourg, the principle by agreement of the parties prevails, in France, Belgium, the Netherlands, Italy, Spain and Portugal, the state actively intervenes in the regulation of lease relations in terms of land transfer. In Denmark and Ireland, priority is given to encouraging the

<sup>20</sup>Agro-industrial complex in the system of foreign economic activity of Ukraine / P.T. Sabluk, A.A. Fesyina, V.I. Vlasov and others; Under the editorship P.T. Dress — K.: NNC IAE, 2005. — 242 p.

farmer-owner with a certain limitation of rent. The land owner appropriates land rent in the form of rent. It is a fee for permission to conduct business activities on land<sup>21</sup>.

The agriculture of Ukraine functions in the conditions of the formation of a market environment with a significant price disparity, in the absence of stable material and technical support. Thus, during 1991–2000, due to the disparity, violation of exchange equivalence, the loss of agricultural enterprises amounted to UAH 63.68 billion, which negatively affected the reproduction of their material and technical base<sup>22</sup>. Currently, agriculture's need for machinery is met by only 50%, of which 75% is completely worn out. The credit policy of the state through the subsidization of loans and the development of leasing schemes does not solve the issues of providing agriculture with cheap medium and long-term loans. The status of agricultural lands does not yet allow them to be used as collateral. Unstable investment and economic situation, price imbalance, led to unprofitability of most enterprises, deterioration of soil fertility, accumulation of debt obligations for rent. As a result, agriculture is in an economic crisis and is a donor for other areas of the economy.

The experience of the developed countries of the world shows that the state policy in the field of agriculture and land relations, in particular, should be aimed at encouraging the process of concentration and integration of agricultural production with the unification of industrial, commercial and banking capital, the implementation of programs for the social protection of the population, land and environment protection, development of rural areas.

The perspective of the development of leased land relations in Ukraine is the introduction of a model of medium and long-term lease with subsequent renegotiation of the agreement, inheritance of the right or purchase of land. If the moratorium is lifted and the sale of land is implemented, it is advisable to apply a scale of motives and restrictions on their resale.

\*

---

<sup>21</sup>Mazloev V.Z. World experience of rental relations in the agricultural sector // Economy of agricultural and processing enterprises. – 1998. – No. 8. – P. 49–50.

<sup>22</sup>Formation and implementation of the state policy for the development of the material and technical base of the agro-industrial complex in Ukraine / Materials for the Fifth Annual Collection. All-Ukrainian congress of agricultural economist scientists, January 28–29. 2003 – K.: IAE UAAS, 2003. – P. 11–12.

Sulimenko L.A. Dankevych A.E. State and prospects of development of reformed agricultural enterprises of Zhytomyr region. // Economy of APC. – 2002. – No. 1 – P. 17–20.

Sulimenko L.A. Dankevych A.E. Problems of effective use of land in market conditions of management // Agroinkom. – 2002. – No. 10–12. – P. 47–50.

Dankevych A.E. The efficiency of the use of leased land in agricultural enterprises // Economics of APC. – 2003. – No. 12. – P. 36–40.

Dankevych A.E. Problems and prospects of the development of leased land relations in agriculture // Land and cadastre. – 2004. – No. 1–2. – P. 88–92.

Dankevych A.E. Formation of leased land relations in agriculture // Agroinkom. – 2004. – No. 3–4. – P. 73–76.

Dankevych A.E. Development of leased land relations in agriculture // Economy of the agricultural sector. – 2004. – No. 5. – P. 43–47.

Dankevych A.E. Formation of rent for agricultural land // Agroinkom. – 2005. – No. 3–4. – P. 85–88.