

ЕВОЛЮЦІЯ РОЗВИТКУ ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Данкевич А. Є., д.е.н.,
ННЦ «Інститут аграрної економіки»

Оренда землі набула значного поширення у сільськогосподарському виробництві країн світу. В Україні законодавчо відроджено приватну власність на землю та її оренду, що дозволяє оптимізувати розміри землекористування новостворених аграрних формувань, за рахунок орендної плати підвищити доходи сільського населення, збільшити надходження до місцевих бюджетів шляхом передачі в оренду земель державної і комунальної власності. Однак затяжний характер перехідного періоду і відсутність аналогічних перетворень у світовій практиці ускладнюють її розвиток і породжують ряд проблем, що носять соціальний, економічний і політичний характер.

Оренда земель – це складне і багатогранне явище. В економічній літературі є багато визначень та думок щодо її місця в системі економічних відносин, проте єдиного підходу немає. Здебільшого її трактують як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької діяльності.

В усьому світі протягом століть вона проявила себе як прогресивна форма господарювання. В умовах первинного накопичення капіталу вона є найбільш ефективним механізмом на шляху становлення нових агроформувань та швидкої адаптації їх до умов ринкової економіки. Зарубіжний та вітчизняний досвід показують, що орендне землекористування сприяє розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві. Орендний механізм є ефективним мотиваційним чинником, який забезпечує стабільний прибуток орендодавцю і спонукає орендаря до підвищення ефективності використання земель.

Економічна сутність орендних 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. Оренда є гнучким інструментом у становленні нової структури агровиробництва та реалізації соціально–економічних програм.

Оренда землі, замість її купівлі, забезпечує орендареві істотну економію стартових коштів, дозволяє швидше пристосуватися до коливань ринкової кон'юнктури та проявити свої кращі підприємницькі риси. Орендний механізм сприяє залученню у господарський обіг ділянок, формальні чи реальні власники яких з тих чи інших причин не можуть або не бажають використовувати сільськогосподарські землі за прямим призначенням.

Характерні ознаки оренди землі: наявність договору між орендодавцем і орендарем; передача орендареві прав володіння й користування земельною ділянкою; платність володіння та користування землею (у формі орендної

плати); строковість володіння й користування земельною ділянкою. Відсутність хоча б однієї із зазначених ознак у тих чи інших відносинах землекористування не дає можливості кваліфікувати їх як земельно–орендні відносини та застосувати до них законодавчі норми про оренду земель.

Розмір, форма й строки плати за оренду встановлюються за згодою сторін і відображаються у договорі. Обчислення розміру орендної плати здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди. Держава законодавчо регламентує нижню її межу, яка на землях приватної власності не повинна бути меншою 3%.

Орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах.

Історія розвитку орендних земельних відносин має глибокі корені. Перші згадки про оренду з'явилися ще у Межиріччі за 24–22 століття до нашої ери. Значного розвитку набули земельні орендні відносини в Римі, Месопотамії, Єгипті, Вавилоні.

Перші паростки орендних земельних відносин на території України зародилися ще за часів Княжої Русі. При цьому формується особливий тип селян–ізорників, які орендували виключно землю. Оренда проявлялась в основному у вигляді натуральної, а точніше, продовольчої ренти. Відробіткова та грошова її форми були мало поширені і набули широкого впровадження лише з початку XVI ст.

В умовах кріпосного права оренда землі була одним з найважливіших засобів мобілізації грошей поміщиками. Власники великих латифундій досить часто, роздрібнивши маєтки на фільварки, віддавали їх в оренду іншим поміщикам–посесорам. У Київській губернії 1847 року з 1266 маєтків 156, або понад 12%, були в оренді [5].

Реформа 1861 р. надала нового поштовху розвитку орендних земельних відносин. В умовах значного малоземелля та збільшенні попиту на землю оренда була чи не єдиним засобом, що гарантував селянам елементарний прожитковий мінімум та кошти для сплати державних повинностей. Крім того, вона стала ефективним засобом ліквідації малоземелля, що надало їй масового характеру. Поміщики за допомогою орендного механізму забезпечували свої господарства необхідною робочою силою. Поряд із цим, часто це була навіть не оренда, а суборенда через “десяті руки” і як наслідок – суперкабальна, лихварська орендна плата. У деяких місцевостях орендна плата досягала 18 крб. за десятину. В той час як корова коштувала 5 карбованців [4].

У кінці XIX на початку XX ст., за часів Столипінської аграрної реформи орендні земельні відносини відігравали важливу роль у становленні приватного селянського землеволодіння та формуванні на цій основі селянських господарств фермерського типу. Це дало можливість вивести сільське господарство на рівень передових країн світу. У 1913 році виробництво жита в Російській імперії становило 52,8% його світового валового збору, ячменю – 37,6%, пшениці – 25,4%, вівса – 26,3%. Частка України в загальному експорті

хліба Росії складала 43,3%. Урожайність зернових зросла за 3 роки на 14%, а в деяких регіонах на 25%. Орендними земельними відносинами було охоплено 6287 тис. десятин землі, 43,2% селянських господарств господарювали на умовах оренди [31]. Орендна плата за десятину землі в середньому по Європейській Росії становила в кінці 80-х років XIX ст. – 7,29 рубля, на початку 90-х років – 6,81 а в 1912–1914 рр. – 13,06 руб. Співвідношення ж орендної плати і ціни за землю за цей період становило відповідно 17,9%, 8,4% і 11,1% [2].

Революційні події 1917 року та перша світова війна негативно вплинули на розвиток орендних земельних відносин і сільського господарства в цілому. Так, Декретом “Про землю” 1917 року оренда землі була заборонена. Виробництво валової сільськогосподарської продукції в країні 1920 року порівняно з 1916 роком скоротилось на 33%.

Під впливом селянських заворушень 1918–1920 років у 1922 році влада змушена була повернутись до багатоукладності економіки та відновити оренду землі, спочатку на 6 років, а 1925 року – до 12 років. Саме за рахунок раціонального використання орендних можливостей було швидко відновлено довоєнні посівні площі, збільшено обсяг сільськогосподарського виробництва та створено умови для ведення підприємницької діяльності.

З 1921 по 1927 р. виробництво сільськогосподарської продукції в ССРСР подвоїлося. Якщо валове виробництво зерна 1921 р. становило 227 млн пудів, 1922 р. близько 637 млн, то 1926 р. – 1057 млн пудів, тобто в 3,8 раза більше, або на 78,5%. В цей час відроджується торгівля, експорт зерна, покращується рівень життя населення. В орендних земельних відносинах брали участь майже 42% селянських дворів [2].

Колективізація 1929–1935 років поклала край оренді землі у сільському господарстві. Відродження оренди землі відбулося лише в 80-х роках, з прийняттям Закону “Про власність”. Оренда проявлялась у формі внутрішньогосподарської оренди. Рослинницькі ланки колгоспів і радгоспів були наділені правом тимчасового користування земельною ділянкою. При цьому, орендарі позбавлялися права вільного розпорядження виробленою продукцією і доходами від її реалізації, що нанівець зводило мотиваційні чинники [2].

Оренда землі в Україні законодавчо врегульована Земельним кодексом Української РСР, який був прийнятий 18 грудня 1990 року.

Земельний кодекс України від 13 березня 1992 р. визначив три форми власності на землю – державну, колективну і приватну й запроваджував право оренди землі. Орендодавцями землі визнано ради народних депутатів і власників землі. Земля могла надаватися у короткострокову оренду – до трьох років і довгострокову – до п’ятдесяти [5].

У другій половині 90-х років після розпаювання сільськогосподарських земель почала впроваджуватися в практику – оренда земельних часток (паїв).

Відповідно до Указів Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10.11.1994 р. та “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” від 8.08.1995 року проведено паювання сільськогосподарських угідь з видачею членам колективних сільськогосподарських підприємств і пенсіонерів з їх числа сертифікатів на право на земельну частку (пай). Середній розмір земельної частки (паю) по Україні становить 4 га і коливається в межах від 1,1–1,4 га в Івано–Франківській, Закарпатській, Чернівецькій областях до 7,3–8,7 га в Запорізькій та Луганській областях.

Указом Президента України "Про оренду землі" від 23 квітня 1997 року встановлено, що дві або більше особи, які мають сертифікати, що засвідчують їх право на земельну частку (пай), можуть за їх бажанням здавати в оренду спільну земельну ділянку через уповноважену ними особу. Це дало можливість прискорити реформування сільськогосподарських підприємств. На кінець 1999 року їх було реформовано понад 2,9 тисячі.

Однак, Законом України “Про оренду землі” від 6 жовтня 1998 року та постановою Кабінету Міністрів України “Про порядок державної реєстрації договорів оренди землі” від 25 грудня 1998 року не була врегульована оренда земельних часток (паїв), посвідчених сертифікатами на право на земельну частку (пай), що призвело до обмеження земельних орендних відносин на селі та уповільнення створення агроформувань ринкового типу.

Переломним етапом у розвитку оренди землі став Указ Президента України від 3 грудня 1999 року “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки”. Указом врегульовувалося питання оренди земельних часток (паїв), спрощувався порядок реєстрації договорів оренди, що дало можливість значно прискорити темпи створення нових агроформувань, заснованих на базі приватної власності на землю. Відповідно до його положень, починаючи з 2000 року, сільськогосподарські підприємства відображають площі орендованих земель у обліку, а орендну плату - у собівартості сільськогосподарської продукції. Земельний кодекс 2001 року закріпив положення цього Указу Президента і сприяв подальшим позитивним зрушенням.

Починаючи з 2000 року орендні земельні відносини зайняли домінуючу позицію у сільськогосподарському виробництві, а орендна плата стала додатковим важелем соціальної підтримки на селі. Понад 5,2 млн селян, або 82,3%, реалізують своє право на землю через орендні відносини.

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 [2]. Перевага оренди перш за все зумовлена відсутністю у фермерів достатньої кількості коштів, щоб придбати у

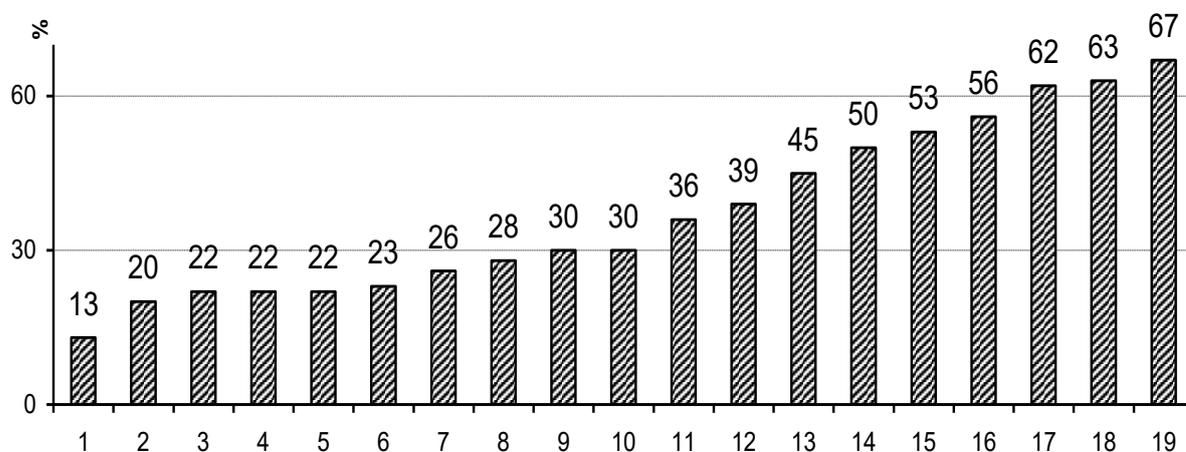
власність землю, та можливістю раціональнішого використання капіталів для модернізації виробництва.

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. [2].

У Чехії орендарі ведуть виробництво майже на 50% сільськогосподарських угідь. Орендну плату визначають на договірних засадах, але вона не може бути меншою 1% облікової вартості землі, встановленої Державним Кадастровим управлінням і Державним управлінням земельного фонду [5].

У Польщі 1997 року 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. 5.1).



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.

Рис. 5.1. Питома вага орендованих земель у сільському господарстві різних країн світу у 90–х роках ХХ ст. Джерело: [2].

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.

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 [8].

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 затрачати 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. 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 [8].

Оренда на основі фіксованої оплати найбільше нагадує угоди оренди, поширені в Україні. За такими договорами 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 договором 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 орендарям, які забезпечують виробничий процес робочою силою та необхідною технікою. В такому випадку власник землі одержує орендну плату у вигляді частини врожаю, решту якого залишається орендареві.

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 заздалегідь 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 2009 році переважала короткострокова оренда терміном до 5 років і лише 41,0 % 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 перешкодою 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 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 1995 року 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 продовжити угоду. Водночас, законодавство дозволяє укласти 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 цілинних 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. Укладання 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 154 дол. за 1 га (рис. 2). У Великобританії 2006 року орендна плата в середньому за 1 га становила 246 дол., або 3,4% від ринкової ціни земель (7200 дол. за 1 га).

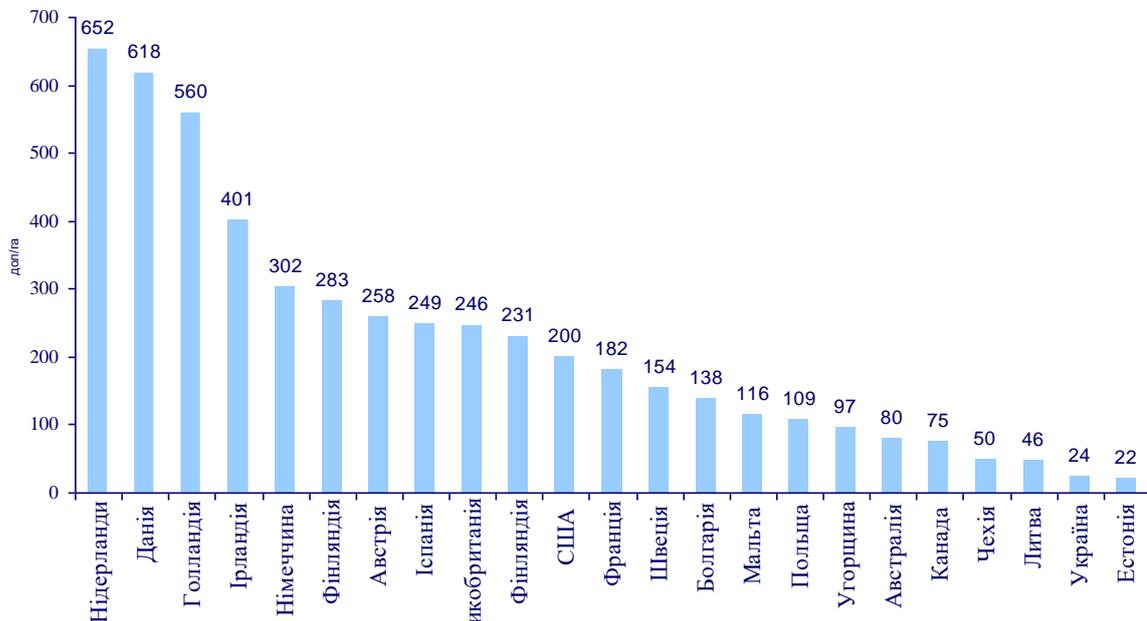


Рис. 5.2. Орендна плата за гектар сільськогосподарських земель, дол. Джерело: SAC, Eurostat, [10, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 20].

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 2006 роки щорічний приріст орендної плати за орні землі по 48 штатах у середньому становив 3,6 дол. за 1 га, або 2%. 2006 році її виплачували в середньому 200 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 від 22 дол. за 1 га 1998 року до 26 дол. 2006 року, вартість пасовищ – відповідно від 1222 до 1735 дол.

У Німеччині вона досягає понад 302 дол. за 1 га ріллі, Шотландії та Уельсі – 117 дол., або близько 1–3% ринкової вартості землі. 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 [2].

В Австрії розмір орендної плати має значні коливання – від 45 дол. у гірських альпійських районах до 258 дол. на рівнинних територіях. У Болгарії – чистий прибуток розподіляється між власником та орендарем пропорційно

авансованому у виробництво капіталу, середня орендна плата становить 138 дол./га.

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 2006 року середня орендна плата за 1 га ріллі дорівнювала 182 дол., або 600 кг пшениці [36].

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 2000–2006 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. 5.1).

5.1. Ефективність використання земель та орендна плата за землю у сільському господарстві країн світу (в середньому за 2000–2014 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	195,0	33,6	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	652,0	7,3	20000
Бельгія	1,5	0,8	53,3	3750	175,0	4,7	16300
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***

Джерело: [8; 19; 20; 24, 25].

Данкевич А.С. Еволюція розвитку орендних земельних відносин. У: Розвиток земельних відносин в аграрній сфері : монографія / [Федоров М. М., Месель-Веселяк В. Я., Ходаківська О. В., Данкевич А.С. та ін.] ; за ред. Лупенка Ю. О., Ходаківської О. В. – К. : ННЦ «ІАЕ», 2016. – С. 95-118.

Високий рівень орендної плати в розвинених країнах світу (в США – 195, ФРН – 260, Нідерландах – 652, 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 використання 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 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. [2].

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 аграрної політики є захист і створення сприятливих умов для роботи орендарів як безпосередніх виробників сільськогосподарської продукції. Зокрема, їм забезпечено довгострокові гарантії володіння оброблюваною землею та преференції 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, укладання 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 країні діють державні програми підтримки купівлі землі селянами наданням їм безвідсоткових довгострокових кредитів у розмірі до 80% вартості землі.

Характерною рисою орендних відносин є наявність посередницьких структур між власниками та орендарями, які займаються укладанням 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 надається стимулюванню фермера–власника при певному обмеженні оренди. Власник землі привласнює земельну ренту у вигляді орендної плати. Вона є платою за дозвіл проводити підприємницьку діяльність на землі [8].

Сільське господарство України функціонує в умовах формування ринкового середовища зі значним диспаритетом цін, за відсутності стабільного матеріально–технічного забезпечення. Нині потреба сільського 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– та 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 з орендної плати. Як наслідок сільське господарство переживає економічну кризу та є донором для інших сфер економіки.

Досвід розвинених країн світу показує, що державна політика у 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 [15].

Перспективою розвитку орендних земельних відносин в Україні є впровадження моделі середньо– та довгострокової оренди з подальшим переукладанням 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.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

- 1 Данкевич А. Є. Орендні земельні відносини у сільському господарстві. Економіка АПК. – 2006. – № 5. – С. 63–69.
- 2 Данкевич А. Є. Світовий досвід оренди земель. Економіка АПК. – 2007. – № 3. – С. 138–144.
- 3 Данкевич А. Є. Особливості розвитку земельних відносин в умовах концентрації землекористувань. Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 2. – С. 34–39.
- 4 Губені Ю. Аграрна реформа у Чеській Республіці: від “оксамитової революції” до європейської інтеграції. Приклад, гідний наслідування. – Львів: Українські технології, 2001. – 368 с.
- 5 Гуржій І. О. Розклад феодально–кріпосницької системи в сільському господарстві України першої половини ХІХ ст. / Гуржій І. О. – К.: Держполітвидав, 1954. – 452 с.
- 6 Данкевич А.Є. Методичні підходи щодо запровадження застави права оренди землі // Економіка АПК. – 2005. – № 3. – С. 88-93.
- 7 Данкевич А. Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві. Економіка АПК. – 2004. – № 5. – С. 43-47.
- 8 Данкевич А. Є. Організаційно-економічні засади розвитку агрохолдингів. Економіка АПК. – 2011. – № 12. – С. 63–67
- 9 Данкевич А. Є. Ефективність господарських структур в умовах трансформації відносин власності. Агросвіт. – 2011. – № 8. – С. 8–11.
- 10 Данкевич А. Є. Еколого-економічні аспекти використання сільськогосподарських угідь в умовах приватної власності та ринкових відносин. Землевпорядний вісник. – 2011. – № 6. – С. 26–29.
- 11 Данкевич А. Є. Ефективність використання виробничих ресурсів в умовах корпоратизації. Агроінком. – 2011. – № 9. – С. 72–76.
- 12 Данкевич А. Є. Ефективність використання земель в умовах трансформацій відносин власності. Вісник аграрної науки. – 2011. – № 8. – С. 63–65.
- 13 Данкевич А. Є. Методологічні основи розвитку бюджетування у сільському господарстві. Економіка АПК. – 2008. – № 6. – С. 64– 69.
- 14 Данкевич А. Є. Напрями підвищення ефективності господарської діяльності агрохолдингів. АгроІнКом. – 2011. – № 4–6. – С. 76–79.
- 15 Данкевич А. Є. Напрями удосконалення орендних земельних відносин у контексті розвитку агрохолдингів. Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 1. – С. 21–28.
- 16 Данкевич А. Є. Напрями удосконалення земельних відносин у сільському господарстві. Вісник ДААУ. – 2007. – № 1 – С. 186–193.
- 17 Данкевич А.Є. Організаційно-економічні передумови запровадження ринку сільськогосподарських земель. АгроІнКом. – 2007. – № 7–8. – С. 99–101.
- 18 Данкевич А.Є. Організаційно-економічні складові раціонального господарювання. Економіка АПК. – 2011. – № 6. – С. 22–27.
- 19 Данкевич А. Є. Передумови та основні принципи розвитку агрохолдингів. Данкевич А.Є. Еволюція розвитку орендних земельних відносин. У: Розвиток земельних відносин в аграрній сфері : монографія / [Федоров М. М., Месель-Веселяк В. Я., Ходаківська О. В., Данкевич А.Є. та ін.] ; за ред. Лупенка Ю. О., Ходаківської О. В. – К. : ННЦ «ІАЕ», 2016. – С. 95-118.

- Економіка АПК – 2011. – № 5. – С. 139–147.
- 20 Данкевич А. Є. Розвиток земельних відносин у сільському господарстві . Економіка АПК. – 2007. – С. 47–50.
 - 21 Данкевич А. Є. Роль агрохолдингів у соціальному розвитку села. Агросвіт. – 2011. – № 12. С. 30–35.
 - 22 Данкевич А. Є. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері господарстві. АгроІнКом. – 2007. – № 5–6 – С. 120–122.
 - 23 Наукові основи агропромислового виробництва в зоні Полісся і західногорегіону України / редкол.: В. М. Зубець (голова) [А.Є. Данкевич та ін.]. –К.: Аграрна наука, 2010. С. 202–216.
 - 24 Данкевич, А. Розвиток орендних земельних відносин в умовах корпоратизації / Землевпорядний вісник. – 2015. – № 10. – С. 34–39.
 - 25 Данкевич А. Проблеми та перспективи розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві / Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1-2. – С. 88-92.
 - 26 Саблук П. Т. Трансформація земельних відносин до ринкових умов / [Саблук П. Т., Федоров М. М., Месель-Веселяк В. Я., Данкевич А.Є. та ін.]. : матеріали Одинадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників (Київ, 26–27 лютого 2009 р.). – К. : ННЦ ІАЕ, 2009. – С. 18-36