



ЯК ДЕРЖАВИ РЕГУЛЮЮТЬ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ

ЯКЩО ВИЗНАЧАТИ ОСОБЛИВІСТЬ ПРОВЕДЕНИХ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ РЕФОРМ, ТО СЛІД КОНСТАТУВАТИ, ЩО ЗДЕБІЛЬШОГО ПІД ЧАС ПЕРЕТВОРЕНЬ ПОЛІТИКА ДОМІНУВАЛА НАД ЕКОНОМІКОЮ. ЕКОНОМІЧНІ РОЗРАХУНКИ ЧАСТО ВІДІГРАВАЛИ ДРУГОРЯДНУ РОЛЬ. ВИРІШАЛЬНИМ СТАВАВ ІДЕОЛОГІЧНИЙ ПОШУК СПРАВЕДЛИВОСТІ В ПИТАННЯХ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ. ОСОБЛИВО ГОСТРІ ДИСКУСІЇ ЩОДО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ТА РОЛІ ДЕРЖАВИ У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ ВИНИКЛИ У КРАЇНАХ, ЯКІ ЗМІНИЛИ СВІЙ СОЦІАЛІСТИЧНИЙ УСТРІЙ.

ЧИЯ ЗЕМЛЯ В КАНАДІ, США, ІЗРАЇЛІ, ВЕЛИКІЙ БРИТАНІЇ?..

В супереч поширеній думці приватна власність на землю в розвинених країнах далеко не повсюдна. Так, у Канаді приватне володіння землею не перевищує 9,8%. Решта землі належить державі. Конституцією Канади передбачається виключне право провінцій на володіння землею та вирішення всіх питань землекористування. Для запобігання зловживань при продажу державних земель усі операції з купівлі-продажу землі відбуваються на відкритих аукціонах. Держава ж стежить за правильним використанням усіх без винятку земель. В Ізраїлі в державній власності перебуває майже 91% сільгоспугідь, продаються і купуються права користування земельними ділянками.

Державна власність на землю у світовій практиці має державні та національні особливості. Верховним власником землі у Великій Британії є королева. У США державні землі займають більше 40% всієї території країни. У Канаді до 90% лісів — державні, частково ліси належать державі і в низці європейських країн.



Цікавим прикладом державного володіння землею є голландські польдери. Ці землі знаходяться нижче рівня моря, їх осушення та освоєння пов'язано з високими витратами. Значна їх площа у Нідерландах знаходиться у державній власності, використовується на підставі довгострокової оренди. Готові для використання ділянки держава передає в оренду приватним фермам, а землі під інфраструктурою — відповідним державним підприємствам.

В Австралії до нині залишається в силі і має правову дію так званий вільний вибір земель (Free selection), прийнятий в XIX столітті. Цей принцип передбачав, що будь-який громадянин цієї країни міг претендувати на отримання земельної ділянки певного розміру — від 200 до 800 га, залежно від родючості ґрунту. Він діє з внесеними незначними змінами і сьогодні — зменшено розмір ділянок і збільшено зобов'язання, які покладаються на землевласника. Так, власник землі повинен збудувати будинок, обробити частину землі, жити на своїй ділянці.

Поряд з продажем ділянок поширена практика здачі землі в оренду. У 1892 році в Австралії був прийнятий закон, що дозволяє здавати землю в оренду на 99 років за щорічну ренту, яка становить 4% вартості землі. Таким чином, держава не втрачає навіки права власності на землю і забезпечує собі регулярний дохід.

З метою обмеження концентрації великих земельних масивів в одних руках, у 1894 році прийнято закон, що дозволяє в інтересах суспільства експропріацію надто великих землеволодінь. Особлива палата визначає ціну землеволодіння, що підлягає експропріації, потім держава викуповує його і розпродує або здає в оренду дрібнішими ділянками.

Разом з тим, сучасне аграрне законодавство Австралії виходить з того, що держава повинна мати монополію на земельну власність

і надавати кожному бажуючому в користування стільки землі, скільки йому потрібно для прогонування себе і своєї сім'ї, за неодмінної умови, щоб він особисто її обробляв.

Взагалі для Австралії, ще в її колоніальний період, було характерно більше втручання держави в

господарське управління землею, ніж у європейських державах або в США.

Найбільшим земельним власником в Австралії є держава. Їй належать і землі, по яких прокладено залізницю, автомобільні магістралі, на яких збудовані морські порти, великі заводи.

ТЕРМІНИ І РОЗМІРИ ОПЛАТИ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ ВРЕГУЛЬОВУЮТЬСЯ ЗАКОНОДАВЧО

Значна частка сільгоспугідь, що знаходяться у користуванні, — орендні землі. У більшості країн існують певні законодавчі положення, що забезпечують врегулювання орендних відносин.

Для гарантованого господарювання орендар повинен бути певним у довгостроковості своїх орендних прав, в іншому випадку він перестав підтримувати родючість землі, не може здійснювати перспективне планування своєї діяльності тощо. З цією метою в низці країн встановлюються мінімальні терміни оренди: у Нідерландах — 6 років, Бельгії та Франції — 12, Італії — 15, Японії — 20, у Данії — 30 років. В інших країнах, наприклад, Велика Британія, хоча спеціально і не передбачено таких мінімальних термінів, але обумовлюється, що лендлорд (орендодавець) не може припинити оренду, якщо орендар не порушує умов контракту й успішно хазяйнує.

Крім того, закон часто може регулювати і розмір орендної плати. Так, у Великій Британії дві сторони встановлюють розмір орендної плати за спільною домовленістю, але пізніше він буде перевірений владою за певною формулою. Іноді встановлюється верхня межа орендної плати або її стандартний розмір, якого по-

винні дотримуватися лендлорд і орендар (Бельгія, Італія, Нідерланди, Португалія, Японія).

У Нідерландах граничні ставки орендної плати, які визначені на основі ренти, регулюються чинним законодавством. Диференціація їх здійснюється залежно від виду сільськогосподарських угідь — орні землі, сіножаті, пасовища, землі, які використовуються у садівництві. У середині окремих видів сільськогосподарських угідь виділяються ґрунтові групи. Так, в орних землях, сіножатях та пасовищах виділено чотири групи ґрунтів. У середині ґрунтових груп ставки орендної плати диференціюються за трьома класами залежно від якості ґрунтів. До неї нараховуються додаткові платежі за проведення заходів по збереженню родючості землі.

Закон передбачає перегляд через кожні 3 роки орендної плати та додаткових платежів. Це пов'язано з необхідністю переоцінки якості земель. Максимальний розмір орендної плати жорстко регламентується законодавством.

У Франції орендна плата встановлюється на основі вартості основних сільськогосподарських продуктів. З урахуванням регіональних особливостей визначається за останніх п'ять років середній показник. Для цього

консультативна комісія з оренди складає список продовольчих (аналог споживчого кошика) товарів із зазначенням їх максимальної вартісної межі залежно від категорії земель та характеру сільськогосподарських культур. При визначенні орендної плати власник землі та орендар вибирають види сільськогосподарської продукції, за якими проводиться оцінка розміру орендної плати. Вартість обраного набору продуктів не повинна перевищувати 20% вартості сільськогосподарської продукції за останні 5 років, вирощеної на орендованій землі.

Остаточне рішення про орендну плату виносить префектура. Індикативна ціна землі — це капіталізована земельна рента, що визначається як співвідношення земельної ренти і позикового відсотка. Вона є головним чинником у формуванні ринкової ціни землі. Остання визначається на основі індикативної ціни з урахуванням попиту та пропозиції на конкретні земельні ділянки.

ІНСТИТУТИ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ І ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ НИМИ

Попри те, що у багатьох країнах, державна власність на землю є дуже поширеною, приватна власність на землю — в першу чергу сільськогосподарського призначення — є базовою формою землекористування. Своєї абсолютної форми, захищеної законодавством, вона досягла на початку XIX ст. Далі розвиток суспільства зажадав посилення регулювання та обмеження прав землевласників.

Державне регулювання земельними ресурсами не обмежується передачею в оренду державних земель. Держава, окрім регулюючої, в першу чергу відіграє організаційну роль у земельних відносинах. Під цим слід розуміти комплекс організаційних, правових, економічних та інших напрямів, видів та форм державної діяльності, забезпечення різноманіття форм власності, володіння і користування землею, рівноправний розвиток різних форм господарювання на ній, самостійність суб'єктів земельних відносин, раціональне та ефективне використання земельного фонду країни.

Майже в усіх цивілізованих державах фундаментальною основою організації управління земельними ресурсами є державне регулювання земельних правовідносин, хоча принципи, форми і підходи до правового вирішення цієї проблеми в різних країнах істотно різняться.

Зокрема, в ФРН право на існування мають всі форми власності на землю при тому, що в приватній власності перебуває більше 90% земель.

У ФРН практично не існує перешкод на придбання земельних ділянок для осіб, які займаються сільськогосподарським виробництвом, при дотриманні мораторію на перерозподіл землі, тобто заборони продажу її особі не аграрної спеціалізації. Аналогічні закони діють і в Швеції, де купити землю можуть тільки особи, які ведуть сільськогосподарське виробництво та мають необхідну підготовку.

Німецьке земельне право встановлює також й інші обмеження щодо обороту земель сільськогосподарського призначення та лісового фонду, що передбачає, в першу чергу, заборону на дроблення лісових і сільськогосподарських ділянок, заборону на зміну цільового призначення, що забезпечує розвиток високоефективного агропромислового виробництва в інтересах суспільства.

Особливу увагу при цьому приділено контролю за раціональним, цільовим та ефективним використанням земель, виконанням землевласниками правових зобов'язань, в тому числі податкових, для чого й функціонують спеціальні сільськогосподарські суди.

У Данії, згідно з чинним законодавством, сільськогосподарськи-



КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ ПРИВАТНИХ ЗЕМЕЛЬ ТАКОЖ ПІД ДЕРЖАВНИМ КОНТРОЛЕМ

ми землями можуть володіти лише фізичні особи, банкам та страховим товариствам заборонено купувати землю. Крім того, особа, що володіє сільгоспземлею, повинна проживати на території господарства, а в разі, якщо розмір селянського господарства перевищує 30 га, то воно може бути придбано тільки особою, яка одержала спеціальну сільськогосподарську освіту.

В Італії особа, яка отримує земельну ділянку, повинна: по-перше, бути безпосереднім виробником, тобто обробляти землю власною працею або працею членів своєї сім'ї; по-друге, володіти ефективними професійними навичками; по-третє, бути протягом 20 років членом тих кооперативів, які організовані органом-суб'єктом публічного права з метою гарантування технічного та економіко-фінансового сприяння новим дрібним власникам-виробникам; по-четверте, витримати випробувальний термін — три роки умовно з правом розірвання договору.

В Англії тривалий час не було створено єдиного інституту власності на землю. У цивільному праві визнавалися такі форми обмеженої земельної власності як «фрігольд» — вільне володіння, «копігольд» — володіння з тривалим збереженням деяких повинностей. Існувала так звана «урізана» власність, за якою землю можна було передати в спадок, але не можна було продати. Своєрідність англійського права власності на землю обумовила поширення земельної оренди — довгострокової і короткострокової. Окрім того, при спадкоємстві за законом земельна власність переходила за принципом майорату до найближчого родича (звичайно, старшого сина).

У країнах зі сформованими ринковими відносинами держава активно втручається в процес купівлі-продажу землі. У ФРН ціни на землю встановлюються в звичайних ділових контрактах за угодою сторін з урахуванням бонітету ґрунту і місця розташування ділянки. При цьому обов'язково потрібен дозвіл місцевих органів влади на продаж певної сільськогосподарської або лісової ділянки та використання за призначенням (наприклад, для сільськогосподарського виробництва, будівництва тощо). Відведення земель під будівництво здійснюється відповідно до Закону про відчуження земель. Відчуження ділянок під забудову для комунальних цілей у власників, які не бажають його продавати, проводиться в судовому порядку. Під час продажу землі правом «першого покупця» користуються громади і Союз по захисту довкілля. Контроль за цінами здійснюється на основі нормативів цін на землю, які публікуються кожні два роки.

У Швеції юридичні основи втручання держави в ринок землі були закладені в законодавчому акті 1965 року. Покупці, крім родичів, повинні звернутися за дозволом на купівлю. Такий порядок був введений в цілях запобігання спекуляції землею і її несільськогосподарського використання. Якщо державна інспекція відмовляється погодити покупку, вона повинна купити

землю за ціною угоди між покупцем і продавцем. Подібні правила діють і в інших західноєвропейських країнах.

Місцеві органи влади можуть бути посередниками під час купівлі-продажу землі. Придбавши землю, влада може потім перепродати її на інших умовах або передати в оренду. Такі програми сьогодні діють у США, Канаді та низці європейських країн.

Таким чином, ринкові ціни на землю в усьому світі регулюються законодавчо, але на основі чинного ринкового механізму.

У публікації **Костянтин РЄПІН**, наш позаштатний оглядач, використав такі джерела:

1. <http://konspekts.ru/ekonomika-2/ekonomika-apk/zemelnaya-reforma-sistema-zemelnix-otnoshenij-zemelnaya-sobstvennost/> Земельная реформа, система земельных отношений, земельная собственность.
2. <http://www.budgetrf.ru/Publications/Magazines/VestnikSF/1999/vestniksf111-23/vestniksf111-23050.htm> Вопросы землепользования в зарубежных странах.
3. Х.Э. Таймасханов, М.А. Абдулкадырова, З.Х. Таймасханов, 2012, Государственное регулирование земельных отношений в АПК / TERRA ECONOMICUS, Южный федеральный университет, том 10 №2, часть 2, 2012, стр. 130-134.

