

СТУДІЇ З НАУК ПРО ЗЕМЛЮ

Грига БЛОСКУРСЬКА

*магістрантка II курсу
спеціальності 103 Науки про Землю
Науковий керівник – доц. Інна ПОПЛАВСЬКА*

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД РЕАЛІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН

Аналіз земельного законодавства країн світу дозволяє стверджувати, що практично в кожній державі існують ті чи інші обмеження. Вони, пов'язані із розміром земельної ділянки, характерні для країн з перехідною економікою та з обмеженими природними ресурсами.

У Німеччині основою земельної політики є федеральний акт із використання землі, на основі якого приймаються акти у відповідних землях. Варто наголосити, що в країні потрібно дотримуватися співвідношення між земельними площами і поголів'ям тварин. Сільське господарство тут складова екологічної безпеки країни. Німецька система організації землевідносин вважається досить ефективною, тому зупинимося детальніше на ній.

Метою німецької моделі організації землевідносин є підтримка традиційного с/г виробника і збереження за ним с/г угідь. Головна увага – це ретельна обробка угідь та обмежене поголів'я худоби для підтримки екологічного балансу. Нормативні документи ускладнюють переведення с/г угідь в інші види земельних ресурсів. Німецьке законодавство розмежовує поняття землеволодіння та земельна власність. Власність – це юридичні права особи на земельну ділянку, володіння – це фактичні права на неї, які можуть різним чином відчужуватися. Більшість с/г земель є об'єктом права оренди. Право переважного придбання належить тим особам, які живуть і працюють на землі. Лісові і с/г ділянки заборонено дробити [3]. Всі операції з відчуження с/г і лісових земель здійснюються за спеціальним дозволом, в ньому може бути і відмовлено. С/г землі перебувають під особливою охороною держави. Так, тут забороняється будувати, надзвичайно детально регламентуються усі угоди купівлі-продажу [2].

Цілком прийнятним для України є досвід Східної Німеччини, зокрема в аспекті приватизаційних процесів. Німецькі землі, що перебувають у державній власності можна приватизувати через оренду з правом викупу. Така земля може бути передано у короткострокову чи довгострокову оренду. Довгострокова оренда (від

6 до 18 років) передбачає пільгову ціну (до 55% ринкової вартості). Встановлені обмеження в 150 га та заборона продажу землі протягом 20 років. Орендар має сам обробляти землю та жити на ній. Якщо орендарі не купують землю, її продають за ринковими цінами. Орендна плата становить 200-400 євро за га. Ціна на землю в Німеччині зросла в кілька разів. Це сприяє надійності кредитів та збільшує можливості кредитування [3].

В Нідерландах жорстко контролюють використання земель за їхнім цільовим призначенням. В Україні було б варто зонувати її територію і видавати дозволи на будівництво кожного несільськогосподарського об'єкта у таких зонах.

У Великій Британії земля належить королівській родині, але вільно продається, що дає її ефективно використовувати. Але її заборонено продавати іноземцям.

В Італії в основу удосконалення землекористування було покладено принцип концентрації земель у власності тих, хто безпосередньо її обробляє. Ще одним важелем стала активізація ринку землі. Держава активно втручалася у земельні правовідносини і захищала селян, які могли купувати її за цінами, нижчими за ринкові. Банки давали кредити під такі угоди терміном до 30 років, а відсоткова ставка була не вищою за 3,5% в рік.

Держава сприяла створенню в аграрному секторі економіки відповідних умов для розвитку обслуговуючих кооперативів. Оригінальним є механізм, коли відбувається примусовий продаж чи оренда ділянки більш ефективним господарям, якщо фермер не забезпечує належне та раціональне використання. У країні діють обмеження на придбання землі іноземцями в прикордонних зонах, що забезпечує національну безпеку країни. Встановлено жорсткі умови цільового використання землі різних категорій з урахуванням зонування територій, накладаються санкції за порушення визначених правил землекористування.

В Ізраїлі вся земля належить державі, а її використання знаходиться під жорстким контролем державних органів. У Китаї землю не можна купувати і продавати, але держава на це закриває очі в силу незавершеності сільськогосподарської реформи. Успіх земельних перетворень Китаю полягає у формуванні оптимальних за розмірами земельних ділянок та їх ефективного використання.

Ще однією країною, досвід у регулюванні земельних відносин якої варто розглянути, це Франція, яка є найбільшим виробником с/г продукції у Європейському Союзі. В країні дуже довгий час функціонують орендні відносини. Усі операції щодо угод із землею с/г призначення суворо контролюються державою. Ще в 1945 році було

затверджено типовий Статут сільськогосподарської оренди. Допускається оренда окремої земельної ділянки чи половини фермерського господарства. Орендна плата у першому випадку стала, а в другому залежить від урожаю і внесеного в господарство вкладу. Французьке законодавство детально регламентує процедуру оренди землі. Максимального розміру землеволодіння немає, а розмір оренди може бути не більший за 200 га. Отже держава сприяє консолідації земель і збереженню цільового призначення земель с/г призначення. Діють високі ставки наприбуток від швидкого перепродажу землі с/г призначення з метою боротьби зі спекуляцією [3].

У Болгарії іноземці не можуть купувати землю, лише отримувати її у спадок, юридичні особи з іноземним капіталом більше 50% статутного фонду також не можуть здійснювати операції купівлі-продажу із землею.

Країни Західної Європи відзначаються орендою сільськогосподарських земель. У Бельгії орендують близько 70% земель, у Німеччині та Франції – 60%, у Нідерландах – 35%. У середньому цей показник по Європі становить 40%. Така ситуація пов'язана з тим, що орендувати землю тут вигідніше. Чим купувати. Однак є достатньо розвинуті країни, де оренда має менший рівень розвитку. Наприклад, Канада (30% земель в оренді), Японії – 20%, Новій Зеландії – 14%, Австралії і Аргентині – 5%. У цих країнах домінує державна та приватна власність на землю. У Нідерландах 65% землі знаходяться у власності держави, але тут дуже привабливі умови дострокової (аж до 99 років) оренди.

У різних країнах орендні відносини мають свою специфіку. У Франції землевласник може отримати з оренди свою землю назад лише у разі декларування намірів, що він і сам буде займатися фермерством, у іншому випадку договір оренди автоматично пролонгується. Мінімальний термін оренди тут виріс з 9 років до 18 і 25. У країнах Західної Європи 90% договорів оренди укладають терміном понад 9 років, що включає повну ротацію сівозмін, окупність основних фондів. Відбувається гармонізація інтересів суб'єктів орендних відносин з умовами оренди за рахунок високої орендної плати. У Нідерландах термін оренди становить 6-12 років, Люксембурзі – 6-9 років, у Португалії – 10 років. Середній розмір оренди у США становить 5-10 років, Китаї 30-50 років.

У Бельгії широко використовуються орендні відносини. Частка земель, що використовують фермери на основі оренди становить 67,7%, Франції – 52,7%, Англії – 37,4%, США – 41%, Голландії – 38%, Німеччині – 36%, Італії – 18,8%, Данії – 18,5%. Орендна плата є ключовим елементом орендних відносин. У розвинених країнах її порівнюють з рентою. У Швеції вона становить 5-8% від вартості землі.

У законодавстві Данії, Норвегії, Франції, Іспанії, Італії встановлено максимальні розміри концентрації земельних ділянок у власності фізичних та юридичних осіб. У Вірменії, Грузії, Молдові відмовилися від створення сільськогосподарських підприємств та масово передали землю селянам. В Азербайджані, Таджикистані, Узбекистані навпаки немає приватної власності на землю. Вона знаходиться у державній власності, є постійне землеволодіння групи працівників чи сім'ї орендують землю у підприємств.

Цінність землі визначається рентою, яку вона може приносити. У США досить різна вартість землі: 1 га с/г угідь коштує 2,5 тис. доларів, рілля – 3,5 тис., ближчі ділянки до великих міст можуть коштувати до 20 тис. доларів.

Після США, Китаю та Канади, Україна володіє найбільшим масивом земель с/г призначення, входить до 4-ки країн, де на одного жителя припадає понад 0,5 га землі с/г призначення.

У європейських країнах досить різна сільськогосподарська освоєність території. На півночі Європи вона не перевищує 10% скандинавських країн. У центральній Європі цей показник значно вищий. У Франції це 54,9%, Польщі – 57,8%, Німеччині – 47,9%, Іспанії – 59,7%, Швейцарії – 38,7%. Україна є однією з найбільших країн Європи, її земельний фонд становить 60,35 млн. га, о становить 5,7% території Європи. Земельні ресурси України мають високий біопродуктивний потенціал, 60,2% від площі орних земель – це родючі чорноземи, це 7% світових запасів.

Варто наголосити, що конструктивним є досвід економічного механізму регулювання ґрунтозахисної діяльності. У США є стратегія «зеленого» і «червоного» квитка, що передбачає заохочення фермерів за захист ґрунту від ерозії, штраф для тих, хто порушив ґрунтозахисні вимоги.

Урожайність основних видів с/г культур в Україні в 2-4 рази нижча, ніж у європейських країнах. Виробництво валової продукції становить на 1 га с/г угідь близько 270 євро, тоді як за кордоном понад 2 тис. євро. Це свідчить про низьку ефективність використання українських земель с/г призначення. Велику роль у забезпеченні раціонального землекористування має відігравати моніторинг земель, який передбачає систему моніторингу за станом земель з метою своєчасного виявлення змін та їх оцінки. Одним із напрямків подальшого реформування агросфери маю бути формування позитивного агроекологічного іміджу України, яка виготовляє якісну продукцію [1].

Оригінальним є досвід Польщі у контексті управління земельними праввідносинами. Ще в 1991 році тут було прийнято закон про управління державними с/г землями. Було утворено також Агентство сільськогосподарської нерухомості. За його допомогою держава здійснює викуп у фермерських господарств земель та нерухомості та продає їх

перспективним господарствам, молодим селянам. Пріоритет мають кваліфіковані покупці. Реформування польського місцевого самоврядування призвели до покращення наданих для населення послуг, підвищенню якості управлінських рішень, більш цільового використанню бюджетних коштів. Однак є й інша сторона медалі. Залишилася досить централізована фінансова система, і як наслідок у фінансуванні місцевого самоврядування значне місце займають трансферти з державного бюджету. До доходів воєводств надходять незначні відсотки з державних податків, відчувається дефіцит бюджетних надходжень [3].

Проаналізувавши різні системи управління земельними ресурсами, можна побачити, що всі країни досить різноманітно підходять до цього питання. Варто наголосити, що крім регулювання питань відчуження земельних ділянок, важливою є підтримка роботи земельного ринку та обов'язкова державна реєстрація операцій із землею.

Зарубіжний досвід регулювання земельних правовідносин є дуже корисним для України. Держави за десятиліття напрацювали дієві механізми ефективного і раціонального використання сільськогосподарських земель. Ураховуючи національні традиції землекористування, вони можуть бути враховані під час становлення вітчизняної моделі належного землекористування.

Список використаних джерел:

1. Височанська М. Я. Зарубіжний досвід використання земельних ресурсів. Агросвіт. 2015. № 15. URL: http://www.agrosvit.info/pdf/15_2015/13.pdf.
2. Кірейцева О. В. Іноземний досвід формування земельного ринку. Економіка АПК. 2011. № 10. С. 174-178.
3. Проніна О. В. Регулювання земельних відносин на прикладі зарубіжного досвіду. Теорія та практика державного управління і місцевого самоврядування. 2014. № 1. С. 76-82.

Вадим ЛАЗЕЧКО

магістрант II курсу

спеціальності 103 Науки про Землю

Науковий керівник – проф. Андрій КУЗИШИН

ПРОСТОРОВА РОЗОСЕРЕДЖЕНІСТЬ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД ЧОРТКІВСЬКОГО РАЙОНУ ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Адміністративно-територіальні зміни, які утвердились в Україні впродовж останніх кількох років дали поштовх до оцінки тих новоутворених просторових об'єднань, які виникли в сучасних умовах. Сьогодні є потреба здійснення досліджень щодо параметрів функціонування таких територій з метою активізації та актуалізації використання такого простору. В своєму дослідженні ми хотіли б