

РОЗДІЛ 6

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 349.414

DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2020-7/53>

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В КРАЇНАХ ЄС

LEGAL REGULATION OF RENTAL OF LAND RELATIONS IN EU COUNTRIES

**Бондарчук Н.В., к.ю.н., доцент,
доцент кафедри правознавства
Поліський національний університет**

**Мусієнко А.О., студентка VI курсу
факультету екології і права
Поліський національний університет**

Стаття присвячена аналізу досвіду правового регулювання орендних земельних відносин у країнах Європейського Союзу, а також визначення можливості застосування такого досвіду в Україні.

Натепер оренда землі – важлива умова розвитку економіки України загалом і сільського господарства зокрема, адже без запровадження орендних земельних відносин та їх належного правового регулювання важко розрахувати на підтримку й збереження сільськогосподарських підприємств. У більшості країн світу саме оренда є найпоширенішою формою землекористування.

Популярність орендних відносин у розвинених європейських країнах пояснюється тим фактом, що оренда земельної ділянки для фермерів економічно вигідніша, ніж її купівля. У порівнянні з купівлею під час оренди землі зберігається капітал, який власник може вкласти в розширення виробництва. Відносини орендодавця та орендаря будуються на принципі взаємної вигоди, адже орендодавець на деякий час делегує орендарю право використовувати його землі, а орендар розпоряджається засобами праці на власний розсуд.

Незважаючи на тривалу дію Закону України «Про оренду землі», застосування його положень не завжди тотожні. На жаль, на практиці процес застосування законодавства, що регулює питання оренди земельних ділянок, вказує на те, що певні аспекти оренди землі неоднозначно трактуються учасниками таких правовідносин. Отже, правове регулювання оренди земельних ділянок вимагає подальшого аналізу й удосконалення. На нашу думку, запозичення позитивного досвіду країн Європейського Союзу може допомогти в розв'язанні проблем правового регулювання орендних земельних відносин в Україні.

Метою статті є дослідження та аналіз правового регулювання оренди земельних відносин у країнах Європейського Союзу, а також визначення обґрунтованих пропозицій щодо можливості використання такого досвіду для розвитку законодавства України у сфері орендного землекористування.

Ключові слова: оренда землі, орендар, орендодавець, орендні відносини, договір оренди, орендна плата, землекористування, земельна ділянка, законодавство, зарубіжний досвід.

The article is devoted to the analysis of the experience of legal regulation of leased land relations in the countries of the European Union, as well as to the determination of the possibility of applying such experience in Ukraine.

Today, land lease is an important condition for the development of Ukraine's economy in general and agriculture in particular, because without the introduction of land lease relations and their proper legal regulation, it is difficult to count on the support and preservation of agricultural enterprises. In most countries of the world, rent is the most common form of land use.

The popularity of lease relations in developed European countries is due to the fact that renting land for farmers is more cost-effective than buying it. Compared to the purchase, the lease of land retains the capital that the owner can invest in expanding production. The relationship between landlord and tenant is based on the principle of mutual benefit, because the landlord for a while delegates to the tenant the right to use his land, and the tenant disposes of the means of labor at its discretion.

Despite the long-term effect of the Law of Ukraine "On Land Lease", the application of its provisions is not always identical. Unfortunately, in practice, the process of applying the legislation governing the lease of land indicates that certain aspects of land lease are ambiguously interpreted by the participants in these legal relations. Therefore, the legal regulation of land lease requires further analysis and improvement. In our opinion, borrowing the positive experience of EU countries can help solve the problems of legal regulation of leased land relations in Ukraine.

The purpose of the article is to study and analyze the legal regulation of land lease in the EU, as well as to identify reasonable proposals for the possibility of using this experience for the development of Ukrainian legislation in the field of leased land use.

Key words: land lease, tenant, landlord, lease relations, lease agreement, rent, land use, land plot, legislation, foreign experience.

Як показує досвід у світовій практиці, оренду землі іноді прирівнюють до власне договору оренди. Оренда землі також часто трактується як плата за ведення господарського бізнесу на певний термін, що вимагає дотримання цільового призначення використання землі.

Н. Ільницька вважає, що оренда земель – це окрема форма використання земельної ділянки, яка передбачає передачу її власником-орендодавцем (державою, громадянином чи юридичною особою) в тимчасове строкове володіння та користування іншій особі-орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької чи іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції та доходів [1, с. 62]. Лаконічне й відносно послідовне

визначення запропоновано в ст. 1 Закону України «Про оренду землі»: оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння та користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [2, с. 1]. Проте й воно потребує уточнення, оскільки необхідно особливо відзначити той факт, що оренда землі є невіддільною складовою частиною системи ринкових відносин і має служити ефективним інструментом раціонального землекористування.

Нині найгостріше в Україні постає питання, яким чином спонукати орендарів до відповідального й свідомого господарювання на землі? Безпосередньо, одним із визначальних факторів прогресивності й характеру

ведення господарювання є строк оренди. Введення мінімального терміну договорів оренди землі в Україні відповідає практиці країн Європейського Союзу (далі – ЄС) з високою ефективністю сільськогосподарського виробництва. Незважаючи на законодавче закріплення мінімального терміну оренди, одна сторона зберігає за собою право достроково розірвати договір, якщо інша сторона порушує його умови, використовуючи загальні норми цивільного права. Наприклад, орендодавець може достроково розірвати договір, якщо орендар не сплатить належну плату. У будь-якому випадку вимоги про припинення договору повинні бути економічно та юридично обґрунтованими.

Досвід запровадження мінімального терміну землекористування, що повинен забезпечувати раціональне використання землі, існує в багатьох європейських країнах. Наприклад, у Франції, що є однією з найбільших аграрних країн в ЄС, мінімальний термін оренди земельної ділянки – 9 років. Водночас діє принцип заохочення укладання договорів і на довші строки, зокрема шляхом надання землевласникам державної допомоги, яка може досягати 8 000 євро, а також зниження податкового навантаження шляхом зниження ставки податку на прибуток, отриманий від оренди землі. Мінімальний термін оренди встановлено в багатьох країнах ЄС, наприклад, в Іспанії – 5 років, у Нідерландах – 6 років, у Бельгії – 9 років тощо.

Усі договори оренди землі у Франції перебувають під суворим контролем влади. Закон обмежує права власника землі щодо розпорядження земельною ділянкою. Якщо власник планує розширити або розділити свою сільськогосподарську ділянку землі, він зобов'язаний отримати відповідний дозвіл спеціального адміністративного комітету. Передача права власності на земельну ділянку відбувається на підставі офіційного документа – купчої, складеної нотаріусом. Усі земельні договори підлягають державній реєстрації [3, с. 239].

Нідерланди – найбільш густонаселена країна Європи, її землі, в тому числі сільськогосподарські, перебувають у великому дефіциті. Оренда землі в Нідерландах знаходиться під наглядом держави. Термін дії договору оренди становить 6–12 років, продовжується він автоматично. Дозвіл на доброустрій землі, зміну орендаря, порядком розірвання договору оренди вельми обмежений [4, с. 1].

Одним із методів державного земельного регулювання є державний контроль за землекористуванням. Так, у Франції, Німеччині, Італії контроль за землекористуванням полягає в тому, що під час укладання земельних угод орендодавці повинні мати дозвіл від компетентних державних органів. Також ці державні органи мають право заборонити укладення договору через відсутність спеціальної освіти або досвіду, а також змінювати умови договору протягом терміну його дії.

В Угорщині суб'єкти, які не мають статусу юридичної особи (за виключенням держави й місцевих органів самоврядування), не можуть набувати права власності на землю. Навіть державні господарства орендують землю, що використовують. Закон встановлює суворі правила оренди землі як у частині її використання (виключно за цільовим призначенням, відповідно до всіх принципів захисту родючості й інше), так і відносно до площі: для громадян та організацій без статусу юридичної особи оренда обмежується близько 300 га, або 6 000 злотих крон за вартістю, для кооперативів і господарських товариств – 2 500 га, або 50 тисяч злотих крон. Граничні терміни оренди – 10 років.

У Литві протягом дії земельної реформи ділянки сільськогосподарських земель державної власності в сільській місцевості здають в оренду без аукціонів згідно з встановленою Урядом процедурою. Тривалість оренди визначається угодою між орендодавцем та орендарем і не може перевищувати 25 років у випадку оренди земель сільськогосподарського призначення. Переважні права на оренду

сільськогосподарських земель державної власності в Литві мають: фізичні особи, які зареєстрували володіння фермою відповідно до встановленого порядку в Законі про фермерство, тобто фермер чи особа, уповноважена на ведення фермерського господарства відповідним державним органом; юридичні особи – виробники сільськогосподарської продукції, чий річний дохід від продажу товарної сільськогосподарської продукції складає понад 50 відсотків їхнього загального доходу.

Задля управління державними землями й забезпечення розвитку земельних відносин у країнах ЄС створено спеціалізовані установи, такі як Словацький земельний фонд (Словаччина), Агентство сільськогосподарської нерухомості (Польща), Національна земельна служба (Литва), Державна земельна служба (Латвія), Департамент консолідації земель (Данія), Служба управління землями й водами (Нідерланди), Національна компанія «Земля» (Болгарія) [5, с. 88].

Оренда землі в розвинених європейських країнах – це важливий елемент організації сільськогосподарського виробництва. Нині спостерігається тенденція до розширення площ господарства через оренду земель сільськогосподарського призначення. Переважна більшість країн Європи мають великий досвід у сфері орендних відносин. Так, у країнах ЄС орендується 48 % сільськогосподарських земель, у Бельгії, Німеччині й Франції – понад 60 %, Люксембурзі – близько 50 %, Нідерландах, Іспанії, Данії, Греції, Португалії та Фінляндії – понад 20 %, в Ірландії – 12 % [6, с. 29].

Ліберальніші відносини оренди земель притаманні таким країнам ЄС, як Німеччина, Греція, Люксембург, тоді як в Італії, Франції, Іспанії, Нідерландах, Бельгії застосовуються жорсткіші вимоги до оренди земель. Основна мета – це заохочення ефективних землекористувачів. Крім того, велика увага держави приділяється закупівлі й оренді земель як ключовому елементу ринку земель. Водночас існує пряма закономірність – чим менша площа землі, тим суворіший державний контроль за процесом землекористування.

Основою земельної реформи в країнах ЄС стало формування приватної власності на сільськогосподарські землі. Цей процес відбувається в сучасних умовах в основному для захисту фермерських господарств і створення ефективних працівників-сільгоспвиробників. Мало того, як вже зазначалося вище, основне завдання – зберегти ефективний земельний ресурс сільськогосподарських підприємств. Також варто звернути увагу, що в державній політиці багатьох розвинених країн велике значення надається боротьбі з латифундіями, тобто з концентрацією масштабних земельних площ в одному господарстві.

Багато держав практикують отримання права оренди або купівлі землі за наявності в орендаря сільськогосподарської освіти, водночас орендар обов'язково має бути місцевим мешканцем, повинен мати досвід роботи в сільському господарстві й володіти достатніми фінансовими можливостями для користування землею.

Переважна більшість країн ЄС визначає оренду об'єктом державного регулювання, спрямованим на забезпечення ефективного й сталого сільськогосподарського виробництва за умови використання землі в сільськогосподарських цілях за цільовим призначенням. Уся ця система землекористування існує і функціонує в умовах обмеженості землі, тому її ціни дуже високі порівнюючи з українськими й виправдовують їх використання тільки у високопродуктивних умовах і, звичайно, за державної підтримки.

Також є значні відмінності у визначенні орендної плати за використання землі, наприклад, в одних країнах це передбачено законом, в інших визначається угодою сторін. Так, у Греції, Ірландії, Люксембурзі орендар і землевласник можуть узгодити розмір орендної плати.

У Бельгії, Франції, Німеччині закон максимально враховує інтереси власника й орендаря. Останнім часом спостерігається тенденція до захисту прав, особливо орендарів. Ця тенденція проявляється як у збільшенні термінів оренди, так і в стабільності розмірів орендної плати. Це пояснюється тим, що орендар може вільно інвестувати в поліпшення земельних ресурсів і відчувати себе захищеним від того, що результати цих інвестицій отримує власник, а не він [7, с. 1].

Основними перешкодами на шляху до цивілізованих орендних відносин у земельній сфері залишаються в Україні недосконале конкурентне середовище серед потенційних орендарів землі й врегулювання вимог щодо розміру орендованих земель.

Перед учасниками земельних відносин постає потреба забезпечення регулювання ефективної орендної

діяльності, яка можлива на основі запозичення позитивного іноземного досвіду під наглядом і контролем спеціальних державних установ, але не через диктат жорстких умов, а шляхом застосування справедливих умов серед учасників земельних відносин з урахування інтересів кожного з них.

Враховуючи вище проаналізований досвід правового регулювання орендних земельних відносин країн ЄС, вважаємо доцільним запровадження окремих положень в українському законодавстві щодо регулювання орендних земельних відносин, а саме: розробка й створення умов для заохочення ефективних землекористувачів; можливість надання землевласникам матеріальної допомоги; зниження податків на прибуток, отриманий від оренди земель; створення спеціальних, компетентних органів або установ для контролю за землекористуванням.

ЛІТЕРАТУРА

1. Ільницька Н.В. Оренда земель як правова форма використання земель у сучасний період: поняття, особливості, юридична природа. *Право України*. 2000. № 8. С. 60–64.
2. Про оренду землі : Закон України від 06 жовтня 1998 р. № 161-ХІV / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 06.10.2020).
3. Дроздук Т.М. Правове регулювання ринку земель: світовий досвід та його використання для розвитку ринку земель в Україні. *Право*. 2015. Вип. 27. С. 238–244.
4. Вдович В.М. Адаптація зарубіжного досвіду формування системи земельних відносин в Україні. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. 2013. Вип. 181 (1). С. 165–169.
5. Зінчук Т.О. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель. *Економіка агропромислового комплексу*. 2016. № 12. С. 84–92.
6. Рекомендації щодо забезпечення розвитку земельних відносин у ринкових умовах / М.М. Федоров, В.Я. Месель-Веселяк, П.Т. Саблук, О.В. Ходаківська та ін. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2009. 58 с.
7. Федоров М.М., Ходаківська О.В., Корчинська С.Г., Солов'яненко Н.А. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві на період до 2020 року / за ред. Ю.О. Лупенка, М.М. Федорова. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2012. 60 с.