

# ЄВРОПЕЙСЬКІ ОРІЄТИРИ

*Вінцелевич Ганна Станіславівна ст.3В21*

*Науковий керівник:*

*Викладач дисципліни землевпорядне проектування*

*Євстаф'єв В. О.*

*Малинський лісотехнічний коледж*

Розглянемо досвід правового регулювання оренди земельних ділянок в окремих зарубіжних країнах, а також деякі правові положення чинного законодавства України з цього питання, та проблемні питання, що, використовуючи зарубіжний досвід мають бути вирішені.

Відносини у сфері оренди землі в Україні останніми роками почали активно розвиватися. Водночас право не завжди адекватно реагувало на ці відносини. Найчастіше правові розпорядження не узгоджуються між собою, що спричиняє труднощі у право застосованій практиці. На сьогодні майже всі земельні ділянки перебувають у вільному товарообігу, вільно продаються і купуються, здаються в оренду, передаються в спадщину, окрім земель сільськогосподарського призначення, щодо яких у більшості країн світу існують обмеження, зокрема і в Україні. Ці землі можуть використовуватися лише за своїм призначенням.

Значний внесок в удосконалення методів як державного управління взагалі, так і раціонального використання і відтворення земельних ресурсів країни зокрема, внесли вітчизняні вчені та країн СНД С. Волков, В. В'юн, Д. Добряк, А. Сохнич, В. Трегобчук, В. Горланчук. Ними обгрунтовані принципи і методи управління земельними ресурсами. Питанню правового регулювання відносин у сфері оренди земельних ділянок надавали увагу небагато науковців, зокрема В. Милосердов, Н. Титов, А. Юрченко, А. Третяк.

Земля як об'єкт у зарубіжному трактуванні є складнішим, ніж в Україні. Це і ґрунти, і територія розміщення продуктивних сил, і надра, навіть простір над нею.[1]

У зарубіжних країнах до такого багатства, як земля, відносяться з великою обережністю, дбайливо оберігаючи її, намагаючись максимально використовувати в цілях суспільства.

Для прикладу розглянемо порядок організації земельних відносин в розвинутих країнах Європи.

Щодо досвіду регулювання земельних відносин у Великій Британії, то він має глибоке історичне коріння. Це й опис земельних ділянок із зазначенням власників, і планування з метою раціонального використання. Сучасне землекористування Англії поділяється на три категорії:

1. Регулювання розмірів землі
2. Регулювання, метою якого є досягнення більш широких цілей планування
3. Вплив нового використання землі на навколишнє середовище.

Земля, як правило, надається в оренду фермерам, у договорах з якими чітко визначаються умови оренди та обробітку землі, потреба її збереження. Держава є гарантом і захисником інтересів орендарів – безпосередніх виробників сільськогосподарської продукції. На сьогодні вона гарантує компенсації орендарям при непередбаченому припиненні договору оренди за потреби додаткових капіталовкладень на поліпшення якості землі тощо.[2]

У системі англосаксонського права оренда сільськогосподарської землі належить до одного з видів узуфруктних прав, тобто права на одержання вигоди. На цій підставі орендарю надається право самому встановлювати спосіб одержання вигоди від землі, що використовується. Основним є правило, за яким орендар не повинен завдавати збитків джерелам доходів. Останніми роками оренда землі сільськогосподарського призначення у Великій Британії характеризується появою законів щодо закріплення стабільності цих відносин.

Унікальний досвід використання сільськогосподарських земель мають Сполучені Штати Америки. Аграрний сектор економіки США історично асоціюється зі становленням і функціонуванням фермерського укладу. Фермерська система США, по-перше, зароджувалася та складалася у принципово інших історичних, економічних і земельних умовах. По-друге,

фермерство Америки сформувалося не в ході економічної реформи, подібно до тієї, що здійснюється сьогодні в Україні, а в процесі тривалого розвитку, причому на початковому етапі досить своєрідно. Так, простори американських земель були відкриті для тих, хто прибував з-за океану та шукав щастя на нових місцях. Вони самостійно розподіляли між собою земельні наділи та влаштовували на них свої господарства. Саме Америка й визначила фермерський тип сільського господарства.[3]

Від дрібних ферм до їх поступового укрупнення та користування країна набула досвіду ефективного використання сільськогосподарських земель, що зробило можливим подолати кризу 30-х років минулого століття та зберегти високий сільськогосподарський потенціал Сполучених Штатів. Правова регламентація фермерського землекористання постає, як зазначає Б. Ключкін, у «найбільш кваліфікованому та зрілому для буржуазного світу вигляді».[4]

Слід зауважити, що вона реалізується в межах спеціальної законодавчої галузі, інкорпорація якої зосереджена в окремому Титулі 7 «Сільське господарство» Зібрання законів США, а також вміщена в кодексі федеральних правил і в нормативних актах Міністерства сільського господарства США. Проте окремого сільськогосподарського законодавства країна не має, а на регулювання земельних відносин в аграрному секторі економіки поширюються норми Зведеного комерційного кодексу США. Характерним є те, що американське фермерство (як і в Європі, зокрема в Німеччині) побудовано на поєднанні принципів державної допомоги молодим землекористувачам і чіткого контролю за раціональним використанням ними сільськогосподарських земель, чого на сьогодні ще немає в Україні. 1937 року в США ухвалено спеціальний Закон про сільських орендарів (Закон Банкхеда-Джона), а 1956 року – Закон «Про сільське господарство» та Програму «Земельний банк» і Закон про нього. Уважається, що в США існує унікальний виняток із системи загального законодавства, за яким у ньому відокремлено існує автономна підгалузь аграрного законодавства, що (як і у Франції) функціонує на «спеціалізованій аграрно-правовій системі». [5]

Дуже цікавим для вивчення і запозичення є досвід Німеччини у сфері земельних відносин. Законодавство Німеччини розмежовує поняття “землеволодіння” та “земельна власність”. Під власністю розуміється правова влада особи над землею(річчю), а під володінням – фактична влада над нею, яка не є формою правовідносин, а може бути предметом успадкування, дарування та інших форм відчуження. На даний час Німеччина складається з 16 федеральних земель, де більшість сільськогосподарських земель є об’єктом оренди. Вітчизняний дослідник А. Юрченко зазначає, що для земельного ринку Німеччини характерний високий рівень детальної правової регламентації земельних відносин при здійсненні угод із земельними ділянками. [6]

Сучасне право Німеччини забороняє подрібнення селянських господарств і земельних ділянок при успадкуванні та при будь-яких інших змінах власників, як і використання сільськогосподарських угідь не за цільовим призначенням або непродуктивно; передбачає державний контроль за операціями, пов’язані з купівлею-продажем ділянок, віддає перевагу інтересам орендаря, а не особи, яка здає землю.[7]

У сучасних економічних умовах, що склалися в Україні за відсутності сталої цінової політики та наявності різного роду бартерних операцій заслуговує на особливу увагу статистичний підхід, поширений у німецькій теорії та практиці землеоціночної діяльності, коли при визначенні ринкової вартості перевага надається не випадковим даним при прибутковості землі, а її найважливішим показником для певного регіону використання земельної власності. Це відповідає традиціям національної оціночної статистики в Україні, що сформувалася як самостійна наука ще в дореволюційні часи.

**Висновок.** Світовий досвід свідчить, що в процесі розвитку суспільних відносин, удосконалення механізмів взаємного узгодження інтересів у різних країнах, за безумовного збереження докорінних прав приватної власності на землю та її оренди було вироблено певні процедури державного та громадського регулювання земельних відносин з метою врахування суспільних інтересів.

Досвід розглянутих країн показує, що вільний ринок не означає нерегульований ринок. Таким чином, той значний досвід державного регулювання процесу оренди землі з використанням законодавчих, економічних та адміністративних важелів, який нагромаджено в інших країнах світу, може бути використаний під час урегулювання земельно-орендних відносинах у нашій державі. Ринкові відносини в сільському господарстві розвинутих країн чітко регулюються і ретельно плануються. Крім вищезазначених проблем, які слід вирішити для створення умов, що стимулюють динамічний і ефективний розвиток оренди землі, цій формі господарювання слід надати низку економічних пільг. За рахунок держави на орендних землях повинні проводитися роботи із землеустрою, меліорації, будівництва доріг тощо.

#### **Список використаних джерел:**

1. Бамбіндра Д. І. Земельне законодавство потребує вдосконалення / Д. Бамбіндра, В. Слінчук // Землеустрій і кадастр. - 2005. - № 4. - С. 3-5.
2. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні. Розвиток земельної реєстрації / Третяк А. М. - К., 1998. - С. 56.
3. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: наук.-навч. посіб. / за ред. докт. юрид. наук Н.І. Титової. - Львів: ПАІС, 2005. - 368 с.
4. Богіра М. С. Земельна реформа в Україні: наслідки і перспективи / М. С. Богіра // Землевпорядний вісник. - 2006. - № 4. - С. 35-37.
5. Добряк Д. С. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні / Д. С. Добряк, А. Г. Мартин, Л. В. Паламарчук // Землеустрій і кадастр. - 2006. - № 1. - С. 3-7
6. Євсюков Т. О. Концептуальні засади безпечного землекористування / Т. О. Євсюков, А. Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. - 2010. - № 1. - С. 26-29