

УДК 332.2.012.3(4/9)

Ряснянська А.М.

аспірант кафедри управління земельними ресурсами та кадастру  
Харківського національного аграрного університету  
імені В.В. Докучаєва**СВІТОВИЙ ДОСВІД ФОРМУВАННЯ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ****WORLD EXPERIENCE OF FORMATION LAND OWNERSHIP****АНОТАЦІЯ**

Стаття присвячена дослідженню світового досвіду формування власності на землю. Проаналізовано такі аспекти відносин власності, як: форми власності, обмеження розмірів земельних угідь, оцінка землі та відображення земельних ділянок в бухгалтерському обліку. Детально вивчено розвиток орендних відносин у різних країнах світу.

**Ключові слова:** власність на землю, оренда землі, оцінка землі, світовий досвід, розмір земельних угідь.

**АННОТАЦИЯ**

Статья посвящена изучению мирового опыта формирования собственности на землю. Проанализированы такие аспекты отношений собственности, как: формы собственности, ограничения размеров земельных угодий, оценка земли и отображение земельных участков в бухгалтерском учете. Детально изучено развитие арендных отношений в разных странах мира.

**Ключевые слова:** собственность на землю, аренда земли, оценка земли, мировой опыт, размер земельных угодий.

**ANNOTATION**

The article is devoted to studying international experience of formation land ownership. Analyzed aspects such relations as: ownership, limiting the size of land, land valuation and display of land in accounting. Studied in detail the development of rental relations in the different countries of the world.

**Keywords:** land ownership, land lease, valuation of land, world experience, size of land.

**Постановка проблеми.** Земельні ресурси є джерелом національного багатства, від їх використання залежить сталий економічний розвиток країни й рівень життя населення. Нині земельні відносини в Україні залишаються на етапі реформування. Основною метою сучасного реформування земельних відносин є визнання землі товаром. Еволюція земельних відносин у різних країнах світу відбувається по-різному, що обумовлено відмінностями в історичних шляхах розвитку економіки, в рівнях економічного та соціального розвитку країн, у площі та структурі земельних угідь, а також в низці інших факторів. Дослідження зарубіжного досвіду вдосконалення земельних відносин та його адаптація до вітчизняних реалій дасть змогу спрогнозувати розвиток земельних відносин й уникнути небажаних наслідків у процесі реформування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідження зарубіжного досвіду формування відносин власності на землю перебувають у полі зору вітчизняних та зарубіжних науковців, таких як Ю. Білик, А. Даниленко, А. Данкевич, В. Галушко, О. Нечипоренко, О. Конотопцев, О. Барановський, О. Коник, А. Мартин, М. Хвесик та ін.

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Незважаючи на велику кількість матеріалів досліджень з даної тематики, вивчення світового досвіду у розрізі відносин власності на землю залишається актуальним та потребує подальшого розгляду.

**Постановка завдання.** Завдання статті полягає в тому, щоб узагальнити зарубіжний досвід формування відносин власності на землю та визначити на цій основі пріоритетні напрями їх удосконалення в Україні.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Вивчення світового досвіду можливе за багатьма напрямками: наявність вільного ринку землі, форми власності, частка орендованих земель, розміри сільськогосподарських підприємств, максимальна площа зосереджена в руках одного власника, ціна землі тощо.

Почати доцільно з того, що у кожній країні різна загальна земельна площа, а, відповідно, і різна площа сільськогосподарських угідь. У більшості країн кількість сільськогосподарських земель фіксована. Можливість для розширення сільськогосподарських угідь незначна або взагалі відсутня. В Україні ж є така можливість завдяки такій категорії земель, як землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування, площа яких складає 10791,0 тис. га, з них сільськогосподарських земель – 4514,2 тис. га.

Якщо по різних країнах порівняти площу ріллі з виробництвом зернових, то не завжди ця залежність є прямо пропорційною. Це обумовлено способами ведення сільського господарства: екстенсивним і інтенсивним. В Україні більшість підприємств у сільському господарстві, на жаль, розвиваються екстенсивним шляхом за рахунок розширення площ, адже орні землі складають більше 50% країни, причому близько 40% сільськогосподарських угідь перебувають у власності громадян у вигляді земельних часток (паїв), які вони не в змозі обробляти власними зусиллями. Порівняємо рівень розораності і обсяг виробництва зернових і зернобобових у різних країнах світу (табл. 1).

З таблиці бачимо, що рівень розораності території представлених країн має досить широку амплітуду коливання від 4,6% (Канада) і 6,5% (Фінляндія) до 53,9% (Україна) і 55,7% (Данія). Причому обсяг виробництва зернових та зернобобових змінюється від 0,9 млн т при рівні розораності 9,7% у Швейцарії до

545,7 млн т при розораності 11,1% у Китаї. Проте варто врахувати, що площа ріллі у Швейцарії 400 тис. га, а в Китаї – 106500 тис. га. Тож, можемо зробити висновок, що обсяг виробництва зернових і зернобобових більшою мірою залежить від площі ріллі, ніж від рівня розораності. Хоча при майже однаковій площі ріллі, наприклад у Китаї (106500 тис. га), Російській Федерації (119800 тис. га) та у Сполучених Штатах Америки (155100 тис. га) виробництво вказаних культур дуже відрізняється і становить 545,7 млн т, 71,0 млн т і 359,3 млн т відповідно. Тобто ми знову приходимо до висновку, що першочергове значення має спосіб ведення сільського господарства. Залежність виробництва зернових і зернобобових різних країн від площі ріллі зображена на рис. 1.

ства (точне, органічне, землеробство, системи No-till тощо), високопродуктивні сорти культур, оновлений машинно-тракторний парк та інші заходи, які значно підвищують ефективність ведення сільського господарства.

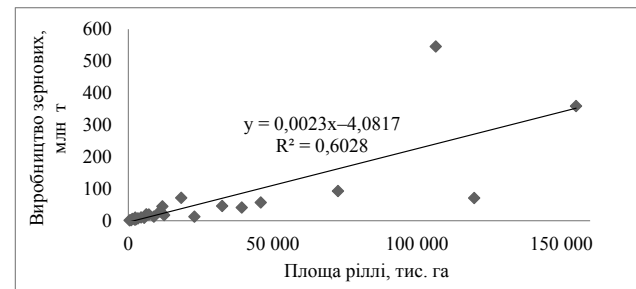


Рис. 1. Залежність виробництва зернових і зернобобових від площі ріллі

\* розраховано автором

Таблиця 1  
Порівняння рівня розораності й обсягу виробництва зернових і зернобобових у різних країнах світу [1]

Країна	Загальна площа, тис. га	Площа ріллі, тис. га	Розораність, території, %	Виробництво зернових і зернобобових, млн т
Австрія	8 390	1 400	16,7	5,2
Аргентина	278 000	39 300	14,1	41,4
Білорусь	20 760	5 500	26,5	9,2
Болгарія	11 100	3 300	29,7	7,0
Бразилія	851 100	72 600	8,5	92,7
Великобританія	24 290	6 200	25,5	20,2
Греція	13 200	2 500	18,9	4,3
Данія	4 310	2 400	55,7	9,5
Іспанія	50 600	12 400	24,5	17,3
Італія	30 130	7 100	23,6	19,2
Казахстан	272 490	22 900	8,4	12,9
Канада	997 060	45 900	4,6	57,1
Китай	959 600	106 500	11,1	545,7
Нідерланди	4 150	1 000	24,1	1,7
Німеччина	35 700	11 800	33,1	45,2
Польща	31 270	10 900	34,9	28,8
Російська Федерація	1 707 540	119 800	7,0	71,0
Румунія	23 840	8 800	36,9	12,9
США	962 910	155 100	16,1	359,3
<b>Україна</b>	<b>60 350</b>	<b>32 500</b>	<b>53,9</b>	<b>46,2</b>
Угорщина	9 300	4 400	47,3	10,1
Фінляндія	33 820	2 200	6,5	3,7
Франція	55 150	18 300	33,2	71,9
Швейцарія	4 130	400	9,7	0,9
Швеція	45 000	2 600	5,8	5,1

\*узагальнено автором

У розвинених країнах уже давно вдало застосовують прогресивні технології у сільському господарстві: новітні способи ведення землероб-

ства. У нашій країні у науково-дослідних інститутах рослинництва, зокрема в Інституті рослинництва імені В.Я. Юр'єва НААН України, постійно проводиться успішна робота по виведенню нових сортів і гібридів, по підвищенню урожайності сільськогосподарських культур, по розробці високоефективних систем насінництва сільськогосподарських культур та інше. Також в Україні розвивається органічне землеробство, хоча дуже повільно, адже процес формування законодавчої бази тривалий і громіздкий, сертифікація вимагає відповідних погоджень із міжнародними структурами, оскільки першочергово постає завдання налагодити експорт органічних продуктів, а власного досвіду на все це не вистачає. Найбільші органічні аграрні масиви знаходяться у Вінницькій та Полтавській областях. Усе більшого застосування в Україні набувають системи точного землеробства. Вони базуються на новому погляді на сільське господарство, в якому сільськогосподарське поле, неоднорідне за рельєфом, агрохімічному вмісту поживних речовин, потребує застосування на кожній ділянці найбільш ефективних агротехнологій. Сьогодні вже достатньо широко використовують у сучасних технологіях бортові комп'ютерні системи, GPS-приймачі, засоби дистанційного зондування, геоінформаційні системи [2].

Проте стрімкий і повномасштабний розвиток українського сільського господарства стримує недостатня державна підтримка, низька рентабельність виробництва, а також незавершеність земельного реформування. В очікуванні зняття мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, селяни не здають належні їм земельні частки (паї) або ж заключають короткострокові договори оренди. Через це орендарі відмовляються використовувати землю раціонально, адже не відчувають себе господарями на ній.

Дослідивши досвід розвинених країн світу у галузі формування власності на землю, можемо зробити певні узагальнення.

По-перше, земля у більшості країн є об'єктом приватної власності. Виключення становлять Ізраїль, де уся земля належить державі, а її використання перебуває під суворим державним контролем [3]; Китай, де держава офіційно підтримує державну і колективну власність у сільському господарстві й заперечує будь-яку можливість еволюцію в напрямі приватної власності на землю і приватнопідприємницьку діяльність у сільському господарстві [4]; Великобританія, в якій формально вся земля належить королівській родині, але права на володіння нею вільно продаються, що дає змогу використовувати її досить ефективно. Водночас змінити цільове використання земельної ділянки тут дуже складно. Власникам землі заборонено продавати її іноземцям [5].

По-друге, власність на землі сільськогосподарського призначення майже у всіх країнах є обмеженою. Наприклад, у країнах Європи держава регулює і обмежує приватну власність на землю: максимальну величину земельної власності на сім'ю встановлено в Румунії – 100 га, в Угорщині – 300 га на особу, в Болгарії сім'я може мати у власності не більше 30 га, а в районах інтенсивного землеробства не більше 20 га [6]. В інших країнах діє обмеження щодо продажу земель сільськогосподарського призначення іноземцям: у Польщі діє 12-річний мораторій на продаж таких земель; у Новій Зеландії дозвіл на купівлю або навіть оренду іноземцями ділянки землі площею понад 2 га може надати

лише спеціальний трибунал з охорони землі, рішення якого потребує детального обґрунтування; у Канаді іноземець може мати у власності не більше ніж 8 га сільськогосподарських угідь.

Земельною політикою розвинених країн світу передбачаються заходи щодо недопущення зосередження в одних руках занадто великих земельних масивів: у Данії закон встановлює верхню межу розміру власного і орендованого землекористування – 150 га сільськогосподарських угідь. Виняток робиться у випадку, якщо фермер доведе, що за специфікою його виробництва потрібно більше землі і ніхто із селян не проти цього. До бажаючих придбати додаткову земельну ділянку ставляться певні вимоги. У Німеччині жодна ділянка не повинна бути меншою за 1 га. Максимальна площа у користуванні – від 400 до 500 га. Досить часто необхідною умовою для набуття права оренди або права придбання земельної ділянки є вимога, щоб орендар або покупець був місцевим жителем, мав професійну підготовку, досвід роботи і необхідний капітал для ефективного використання земель, які він отримує у власність або користування (Данія, Німеччина, Фінляндія, Нідерланди, Італія).

По-третє, основною рисою формування власності на землю в країнах світу є широке застосування оренди землі.

Умови оренди земель сільськогосподарського призначення в різних країнах світу наведені у таблиці 2.

Таблиця 2

## Порівняння умов оренди земель сільськогосподарського призначення в різних країнах світу [7]

Країна	Термін дії договору оренди	Орендна плата
Бельгія	мінімум – 12 років, максимум – 99 років	встановлюється законодавством
Греція, Ірландія	мінімум – 3-4 роки	визначається ринком
Данія	максимум – 30 років	визначається ринком
Ізраїль	максимум – 99 років	визначається ринком
Іспанія	мінімум – 6 років, максимум – 15 років	на підставі державних стандартів
Італія	мінімальний термін – 15 років для низинних земель, а для гірських – 6 років	із стандартів, які встановлює влада
Люксембург	мінімум – 6 років для земельної ділянки, 8 років – для всього господарства	визначається ринком
Нідерланди	мінімум – 6 років для земельної ділянки без споруд, 12 років – для всього господарства	визначається законодавчо
Німеччина	суд по с.-г. спорах може продовжити термін максимум на 12 років для окремих ділянок землі, і на 18 років щодо господарства в цілому	визначається ринком
Норвегія	при укладанні орендних договорів строком більш, ніж на 10 років потрібен дозвіл влади	визначається ринком
Португалія	мінімум 10 років для тих, хто застосовує найману працю, 7 років без найманої праці	на підставі державних стандартів
Україна	максимум 50 років	встановлено законодавством
Франція	мінімум – 12 років, максимум – 25 років	визначається законодавчо
Швейцарія	мінімум 6 років для землі без будівель, 9 років для всього господарства з будівлями	визначається законодавчо
Швеція	мінімум – 10 років	орендна плата 7–9% вартості реалізованої продукції
Японія	мінімум – 20 років	на підставі державних стандартів

\*узагальнено автором

Варто зазначити, що терміни оренди у різних країнах є неоднаковими: багатьох з них встановлюються мінімально і максимально допустимі строки. До країн, в яких встановлено обидва строки, належать Бельгія (мінімум – 12 років, максимум – 99 років), Іспанія (мінімальний строк – 6 років, а максимальний – 15 років) і Франція (мінімум – 12 років, максимум – 25 років). У той же час у Греції, Ірландії і Португалії визначені тільки мінімальні строки оренди (які дорівнюють відповідно 4,3 і 7 років), а в Данії, Україні та Японії, навпаки, – максимальні (30, 50 і 20 років). У США особливий порядок оренди земель – договір укладається, як правило, на один рік, ставки орендної плати визначаються ринком. Варто звернути увагу на досвід країн, в яких термін оренди залежить від додаткових умов: різні терміни оренди для окремої земельної ділянки та для всього господарства (Люксембург, Нідерланди, Швейцарія – 6 і 9, 6 і 12, 6 і 9 років відповідно), для низинних і гірських земель (Італія – 15 і 6 років відповідно), для тих, хто застосовує найману працю і без найманої праці (Португалія – 10 і 7 років відповідно).

Наступною світовою закономірністю у галузі відносин власності на землі сільськогосподарського призначення можна виділити збільшення господарств і консолідацію земель. Ці заходи реалізуються як за рахунок ринкових відносин, так і державної політики. Особливо це стосується країн Євросоюзу, в яких активно відбувається процес викупу малих господарств і продаж їх більш крупним, тобто укрупнення ферм, а також ліквідація черезсмужжя.

Важливим питанням в галузі відносин власності на землі сільськогосподарського призначення є розмір сільськогосподарських підприємств. Аграрною політикою розвинених країн світу передбачаються заходи щодо недопущення зосередження в одних руках занадто великих земельних масивів. В Україні законом встановлена максимальна дозволена площа сільськогосподарських угідь у власності однієї особи – 100 га, в Польщі – 300 га, але, враховуючі успадковані землі до 500 га, в Німеччині залежно від умов федеральних земель – 400-500 га, в Угорщині – до 300 га, в Румунії – до 200 га. Мінімальна площа землеволодіння встановлена в Німеччині – 1 га, в Польщі – 1 га і в Японії – 0,5 га. В Україні мінімальна площа у власності не встановлена. Обмеження площ сільськогосподарських угідь у власності наведено у таблиці 3.

Крім оренди, важливим аспектом відносин власності на землю є іпотека землі, яка широко використовується в країнах Східної Європи. Законодавство Чехії та Словаччини передбачає застосування так званих «стін захисту», тобто відокремлення від інших видів діяльності банку всіх операцій, пов'язаних з іпотекою. У Польщі і Угорщині створені спеціалізовані іпотечні банки. В Угорщині державний іпотечний банк

надає тільки довгострокові кредити (не менше як на п'ять років). Окрім нього, функціонує ще один ліцензований банк, що надає іпотеку. В сучасній Німеччині іпотечна позика не може перевищувати 3/5 вартості земельної ділянки, яка заставляється [8].

Таблиця 3  
Обмеження площ сільськогосподарських угідь у власності в різних країнах

Країна	Мінімальна площа земель у власності за законом	Максимальна площа земель у власності за законом
Польща	не існує	500 га
Німеччина	1 га	400-500 га – залежно від умов федеральних земель
Угорщина	не існує	300 га
Польща	1 га	до 300 га, а із спадком – до 500 га
Іспанія	не існує	250 га, для зрошуваних земель – 50 га, для пасовищ – 1000 га
Румунія	не існує	200 га
Данія	не існує	150 га
Франція	не існує	для орендарів 200 га
Україна	не існує	100 га
Болгарія	не існує	30 га
Японія	0,5 га	3 га
США	реалізацією продукції на 1000 доларів	не існує
Англія	не існує	не існує

\*узагальнено автором

Варто зазначити, що хоча в Україні наразі йде маркетизація земель сільськогосподарського призначення, та все ж таки про повноцінний ринок говорити зарано. Як вже зазначалося, земля є основним засобом виробництва у сільському господарстві. Також з економічної теорії загальновідомо, що земля – це капітал. Та в українському бухгалтерському обліку з приводу цього є певні проблеми. Згідно з п. 22 П(С)БО № 7 «Основні засоби», земельні ділянки визначаються активами, обліковуються у складі основних засобів, але не амортизуються. У Плані рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств для обліку й узагальнення інформації про наявність і рух земель відведено субрахунок 101 «Земельні ділянки» у складі рахунка 10 «Основні засоби» [9]. Проте нині в сільськогосподарських підприємствах спостерігається дуже низький рівень бухгалтерського обліку операцій із земельними ресурсами, а в деяких господарствах і відсутність такого обліку взагалі. Причина – відсутність доступної методики бухгалтерського обліку земель, немає рекомендацій із питань відображення земельних ресурсів у звітності, розроблених первинних документів для усіх видів господарських

операцій із земельними ділянками на агропідприємствах [10].

Відповідно до Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (МСБО), земельні ділянки мають оцінюватися за справедливою вартістю. За даними п. 31 МСБО 16 «Основні засоби», справедлива вартість земель ототожнюється з їх ринковою вартістю та визначається при проведенні оціночної експертизи, яку здебільшого проводять професійні оцінювачі. Тобто оцінювання земельних ділянок для цілей бухгалтерського обліку має проводитися за експертною оцінкою [11].

Нагадаємо, що існують два головні способи оцінки вартості земельної ділянки: на основі розрахунку потенційної продуктивності кожної земельної ділянки (головним чином даний спосіб застосовується для цілей оподаткування землі, в Україні це – нормативна грошова оцінка земельних ділянок) та на ринковій основі [12, с. 29-32]. У Швеції та Великобританії, де податку на сільськогосподарську землю немає, оцінка земель здійснюється лише на ринковій основі. У Франції, Німеччині та Італії для цілей здійснення будь-яких трансакцій з землею, іпотеки або виплати компенсації у випадку відчуження землі використовується виключно ринкова ціна земельної ділянки.

Так як в Україні заборонено купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, для визначення орендної плати, розміру земельного податку використовується нормативна грошова оцінка, яка у 2014 р. у середньому по країні була на рівні 773,19 грн/га. Цей показник дуже малий, порівняно з ринковою вартістю інших країн світу (рис. 2).

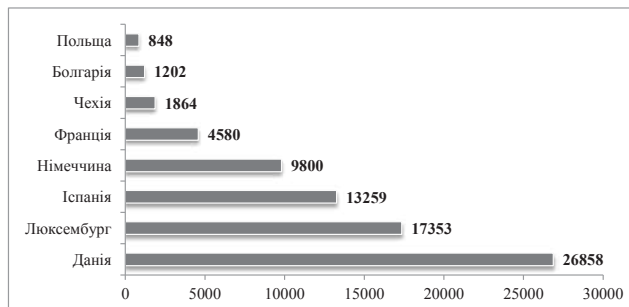


Рис. 2. Середня ціна на сільськогосподарські угіддя у країнах ЄС, Євро/га [13]

Так, ринкова вартість сільськогосподарських угідь країн ЄС коливається від 848 Євро/га у Польщі до 26858 Євро/га в Данії.

**Висновки з проведеного дослідження.** Найскладнішою проблемою земельного реформування є ринок земель сільськогосподарського призначення. Проте здебільшого під цим поняттям розуміють виключно купівлю-продаж землі, хоча насправді до ринкових відносин також належать оренда та іпотека землі. На

нашу думку, Україна ще не готова до повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення: слабка законодавча база і відсутність організаційного механізму унеможливають його функціонування. Та все ж таки необхідно прагнути до формування повнофункціонального ринку земель з усіма його складовими. А доки не будуть напрацьовані законодавче підґрунтя та організаційний механізм ринку земель сільськогосподарського призначення, варто активно розвивати орендні відносини. Адже звертаючись до досвіду зарубіжних країн, розуміємо, що оренда земель сільськогосподарського призначення є ефективним різновидом ринкових відносин і альтернативою купівлі-продажу.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Сільське господарство України (статистичний збірник) за 2013 рік / [відп. за вип. О.М. Прокопенко]. – К.: Державна служба статистики України, 2014. – С. 79.
2. Ласло О.О. Впровадження технологій точного землеробства в Україні / О.О. Ласло // Вісник Полтавської державної аграрної академії, 2011. – № 1. – С. 49-50.
3. Черевко Г. Інтенсифікація сільського господарства: приклад Ізраїлю / Г. Черевко // Агроінком. – 2004. – № 5-6. – С. 82-88.
4. Ткачук Л.В. Консолідація земель: ефективно використання та охорона в умовах трансформації земельних відносин: монографія / Л.В. Ткачук. – Львів: Львів. нац. аграр. ун-т, 2009. – С. 63.
5. Property Market Report. – London: Valuation Office. – Spring 2001. – Р. 219.
6. Квітка Г. Досвід землеволоніря: аграріям об'єднаної Європи затісно господарювати / Г. Квітка // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 8. – С. 40-46.
7. Макаренко А.П. Теорія і практика державного регулювання в аграрній сфері: монографія / А.П. Макаренко. – К.: ННЦ «Інститут аграрної економіки» УААН, 2009. – С. 206.
8. Паламарчук Л.В. Деякі аспекти організації іпотеки землі за кордоном / Л.В. Паламарчук // Землевпорядкування. – 2003. – № 1. – С. 54-57.
9. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби», затверджене наказом МФУ від 27.04.2000 р. № 92.
10. Жук В.М. Концепція розвитку бухгалтерського обліку в аграрному секторі економіки: [монографія] / В.М. Жук. – К.: ННЦ ІАЕ, 2009. – С. 409-436.
11. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 16 (МСБО 16) «Основні засоби IASB»: Міжнародний документ від 01.01.2012 р. [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/929\\_014/paran2#n2](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/929_014/paran2#n2).
12. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / В.І. Артюшин, М.І. Кобець, М.І. Пугачов. За ред. Марчіна Свенціцькі. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – С. 16.
13. Ciaian P. Institutional Factors Affecting Agricultural Land Markets / P. Ciaian, d'Artis Kancs, J. Swinnen, K. Herck, L. Vranken. – Brussels: Centre for European Policy Studies 2012. – 22 p.