

УДК 332.330

Проніна Оксана Володимирівна

доцент кафедри державного управління і місцевого самоврядування
Херсонського національного технічного університету,
кандидат наук з державного управління

**РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН
НА ПРИКЛАДІ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ**

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

Ключові слова: землекористування, правове регулювання, земельна ділянка, оренда землі, державний контроль, зарубіжний досвід, ринок землі, сільське господарство.

Пронина О.В. Регулирование земельных отношений на примере зарубежного опыта

Аннотация. В данной статье рассматривается опыт правового регулирования аренды земельных участков в некоторых иностранных государствах, а также некоторые правовые положения действующего законодательства Украины по данному вопросу и проблемные вопросы, которые, используя зарубежный опыт, должны быть решены.

Ключевые слова: землеиспользование, правовое регулирование, земельный участок, аренда земли, государственный контроль, зарубежный опыт, рынок земли, сельское хозяйство.

Pronina O.V. Regulation of land relations on the example of foreign experience.

Annotation. This article discusses the experience of the legal regulation of land lease in certain foreign countries, as well as some of the legal status of Ukrainian legislation on the subject and the problematic issues that are using foreign experience should be resolved.

In summary, it should be noted that one of the problems of further development of leasing relations in our country is the lack of experience and a problem of state regulation of the relations of land lease for new conditions. In our country currently observed lack of legal basis is developed land lease process, the imperfection of all modern legal system governing these relations, which is nowadays one of the factors hindering the development of the whole 'system lease. The experience of developed countries shows that the free market does not mean unregulated market. Thus the considerable experience of public regulation of land lease using legal, economic and administrative measures, which accumulated in other countries, can be used in the settlement of land lease relations in our country. In addition to the above problems to be solved to create conditions that promote dynamic and efficient development of land lease, this form of management must provide a number of economic benefits. Due to the state to lease the land should be made of land management, land reclamation, road construction, etc.. It is also necessary to emphasize that the basic mechanism of how the state influences the development of the lease, is a system of law, which it controls and processes. Market, particularly in agriculture, developed countries clearly regulated and carefully planned. This indicates that the creation of effective mechanisms need to lease land today, without waiting for the establishment of the land market, including agricultural land.

Key words: landtenure, use of land, regulation, land, lease land, state control, international experience, the market for land, agriculture.

Постановка проблеми у загальному вигляді. Відносини у сфері оренди землі в Україні останніми роками почали активно розвиватися. Водночас право не завжди адекватно регулювало ці відносини. Аналіз чинного законодавства, що регулює орендне землекористування, свідчить, що низка важливих і принципових питань у цій сфері не завжди чітко врегульована. Найчастіше правові розпорядження не узгоджуються між собою, що спричиняє труднощі у правозастосовній практиці. На сьогодні майже всі земельні ділянки перебувають у вільному товарообігу, вільно продаються і купуються, здаються в оренду, передається в спадщину, окрім земель сільськогосподарського призначення, щодо яких у більшості країн світу існують певні обмеження, зокрема і в Україні. Ці землі можуть купуватися певною категорією громадян або ж взагалі не продаватися, надаватися в оренду чи обмежуватися в їх наданні, використовуватися лише за своїм цільовим призначенням тощо.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Значний внесок в удосконалення методів як державного управління взагалі, так і раціонального використання та розширеного відтворення земельних ресурсів країни зокрема, внесли вітчизняні вчені та країн СНД Ю. Білик, С. Волков, В. В'юн, Г. Горохов, В. Горлачук, Д. Добряк, О. Мордвінов, Л. Новаковський, С. Осипчук, С. Поважний, А. Сохнич, В. Трегобчук. Ними обґрунтовано принципи і методи управління земельними ресурсами. Багато теоретичних і практичних питань державного регулювання в період перехідної економіки потребують ретельного дослідження. Питанню правового регулювання відносин у сфері оренди земельних ділянок надавали увагу небагато вчених, зокрема Е. Гряда, В. Милосердов, П. Тиллак, Н. Титова, А. Третяк, А. Юрченко.

Виділення не вирішених раніше частин проблеми. Водночас вітчизняні вчені недостатньо уваги надають використанню зарубіжного досвіду вирішення земельних питань в Україні.

Формулювання цілей статті. Мета статті – системний розгляд як історичних, так і сучасних підходів регулювання орендних відносин з приводу земельних ділянок у різних країнах світу з метою його використання для вдосконалення правового регулювання таких правовідносин у нашій державі.

Виклад основного матеріалу. Використання оренди стає для багатьох країн переважаючим і тим самим скорочує ринок землі як об'єкта власності, збільшуючи об'єкт господарювання. Ураховуючи переважання такої тенденції, можна вважати, що цей процес викликаний об'єктивними чинниками і повинен розглядатися як природний і прогресивний.

Аналіз зарубіжного законодавства дозволяє виявити основні шляхи, якими рухається державне регулювання земельних відносин, і має свою специфіку порівняно з цивільно-правовим регулюванням.

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. Розміщення земельної ділянки визначається реальними та уявними точками, установленими відповідно до земної поверхні. Права на простір і на будь-який матеріальний зміст, які перебувають усередині меж визначеної ділянки, є особливими юридичними питаннями [1].

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

Для прикладу розглянемо порядок організації сфери земельних відносин в окремих розвинутих країнах світу.

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

- 1) регулювання розмірів землі, її використання та зонування;
- 2) регулювання, метою якого є досягнення більш широких цілей планування, зокрема вимога створення нових вулиць таким чином, щоб вони разом з існуючими створювали умови для безперешкодного руху транспорту;
- 3) вплив нового використання землі на навколишнє середовище та його стримання з метою негативного впливу в дозволені законом межах.

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].

Крім того, 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 [1].

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 землевикористання постає, як зазначає Б. Клюкін, 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]. Це

спеціальне законодавство включає й земельне фермерське законодавство. Ця підгалузь загального законодавства є досить розгалуженим «окремим, спеціальним комплексом аграрного законодавства» [6].

Оскільки земельне законодавство США об'єктом свого регулювання має переважно фермерську діяльність з використання земель, воно називається фермерським [7]. Так, за законом штату Флорида сільськогосподарські землі – це землі, які характеризуються певними ґрунтовим покривом, кліматом, водними ресурсами та рельєфом у такому взаємозв'язку, що вони за умовами їх раціонального використання і збереження природних характеристик придатні для вирощування сільськогосподарських культур [8].

Ці визначення є досить вдалимими з огляду на їх об'єктивну природну обґрунтованість і в своїй основі можуть бути запозичені українським земельним законодавством. Цікавим для вивчення і запозичення є також досвід регулювання та вдосконалення сфери земельних відносин у Німеччині. Так, законодавство Німеччини розмежовує поняття «землеволодіння» і «земельна власність». Під власністю розуміється правова влада особи над землею (річчю), під володінням – фактична влада над нею, яка не є формою правовідносин, а може бути предметом успадкування, дарування, інших форм відчуження. Землеволодільців у свою чергу поділяють на прямих і непрямих. До прямих відносять орендарів заставоутримувачів, до непрямих – орендодавців, а саме власників, які не є володільцями по праву. Нині об'єднана 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 ступінь детальної правової регламентації земельних відносин при здійсненні угод із земельними ділянками. Законодавством визначено право переважного придбання землі

тими, хто живе та працює на ній, регулюється порядок забудови земельних ділянок, а також установлюється досить детальна процедура видання дозволів на угоди із земельними ділянками [9].

Так, 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'язаними з відчуженням, купівлею та продажем ділянок; віддає перевагу інтересам орендаря, а не особи, яка здає землю в оренду [10]. У Німеччині останніми роками спостерігається зростання кількості ферм, що використовують орендовану землю, а на сході країни взагалі 91,4% усієї площі сільськогосподарських угідь здається в оренду [11]. Слід зауважити, що в Німеччині умови оренди та орендна плата визначаються на договірних засадах.

Історично склалося так, що саме після Другої світової війни стрімко почало розвиватися законодавство різних галузей права, зокрема щодо врегулювання сфери земельних відносин. Розпочалося посилене державне втручання, зокрема у відносини земельної власності, що відповідним чином знаходило своє закріплення в конституціях деяких країн.

З огляду на чинне законодавство Франції, можна сказати, що там переважають саме орендні відносини. Так, останні між орендарем і орендодавцем тривалий час регулювалися Цивільним кодексом, а згодом ухваленим у вересні 1943 року Законом «Про оренду».

Усі операції щодо купівлі, продажу, здачі в оренду земельних ділянок у Франції суворо контролюються органами влади. Якщо власник землі вирішив, наприклад, здати землю в тимчасове користування іншому підприємцю, то суму орендної плати встановлюють адміністративні органи місцевої влади.

Законом від 17 жовтня 1945 року було затверджено типовий Статут сільськогосподарської оренди, до якого законами постійно вносяться зміни та доповнення. За цим Статутом допускається оренда ферми, земельної ділянки чи ферми з половини. У першому випадку оренда встановлюється на підставі твердих платежів, у другому – залежно від одержаного врожаю і пропорційно до внесеного в господарство вкладу. При цьому розміри орендної плати можуть регламентуватися в адміністративному порядку.

Договір оренди на підставі Статуту дає чіткий перелік обов'язкових умов сільськогосподарської оренди, що стосуються об'єктів оренди, особи орендаря, обов'язків сторін, орендної плати, строків оренди. Договір оренди може бути письмовим або усним. В останньому випадку він повинен відповідати нормам типового Статуту сільськогосподарської оренди.

Ще й сьогодні оренда землі у Франції є одним із найважливіших засобів одержання прибутку. Французьке законодавство детально регламентує порядок і процедуру одержання оренди, її продовження та припинення. Право на переважне одержання оренди мають особи, які володіють сільськогосподарською спеціальністю, мають стаж роботи у сільському господарстві.

Законодавство багатьох країн установлює межі орендної плати, за які сторони, що домовляються, не мають права виходити. Законодавство Франції, Голландії, Бельгії, Італії передбачає переважне право орендаря на придбання ділянки, яка орендується, у разі її продажу або будь-якого іншого перетворення [12].

Цікавим також є положення чинного законодавства Угорщини щодо питань оренди земель. Так, передача в оренду земельної ділянки здійснюється через аукціон, встановлено також максимальну площу орендованої земельної ділянки – 2500 га на фізичну чи юридичну особу. Іноземна юридична особа може орендувати земельну ділянку в межах, установлених законом.

Щодо контролю чи місця держави в цих питаннях, то держава в особі Національного земельного фонду опікується питаннями передачі в оренду земельних ділянок, купівлі, продажу земельних ділянок і консолідації земельних ділянок [13].

Досвід розвитку оренди землі в постсоціалістичних країнах, де передумови становлення орендних відносин мають багато спільного з вітчизняними, свідчить про стимулювання державою також довгострокової оренди (Вірменія, Литва, Польща).

Обіг речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Республіці Польща, як і в більшості країн Європейського Союзу, здійснюється шляхом продажу, спадкування, дарування, оренди між фізичними особами, обміну тощо. Спеціальні правила щодо обігу земель сільськогосподарського призначення визначено Законом від 10 жовтня 1991 року про управління державними сільськогосподарськими землями, а також Законом від 11.04.2003 про формування сільськогосподарської системи, що визначив особливості втручання держави в обіг цивільних прав – застосування переважного права на придбання земель.

Згідно із Законом від 19 жовтня 1991 року утворено Агентство сільськогосподарської нерухомості, яким застосовуються, окрім інших, форми управління майновими правами й оренда. Передача земельних ділянок в оренду здійснюється без обмежень. Агентство може проводити обмін земельними ділянками:

- якщо результатом обміну буде ліквідація ферми, що належить фермерові принаймні 5 років, розташованої у воєводстві, де середня площа господарства становить менше 5га, і натомість буде створено ферму в іншому воєводстві та змінено місце постійного проживання селянина;

- на прохання фермера, якщо такий обмін попереджує зменшення належної йому площі сільськогосподарських угідь унаслідок часткового їх вилучення для суспільних потреб відповідно до законодавства про

управління нерухомістю [14].

У Російській Федерації правовий режим земель сільськогосподарського призначення регулюється Земельним кодексом від 25 жовтня 2001 року, федеральними законами «Про державне регулювання забезпечення родючості земель сільськогосподарського призначення» від 16 липня 1998 року, «Про державний земельний кадастр» від 2 січня 2000 року, «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» від 24 липня 2002 року. Статтею 3 Закону РФ «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» встановлено, що іноземні громадяни, іноземні юридичні особи та особи без громадянства можуть мати відповідні земельні ділянки виключно на умовах оренди.

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

Акцент на землю як об'єкт господарювання в сільському господарстві, а саме використання оренди, не виключає можливість земельного ринку, але не ринку земельної власності, а ринку прав господарювання на ній. Цей ринок потребує своїх ринкових структур, відповідного обліку руху земельних ресурсів і механізму управління ними, визначення прав і міри відповідальності.

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.

Висновки з даного дослідження. Підсумовуючи викладене, слід зазначити, що однією з проблем дальшого розвитку орендних відносин у нашій країні є відсутність досвіду та наявність проблеми державного регулювання відносин оренди землі в нових умовах. У нашій державі на сьогодні простежується недостатня розробленість правових основ процесу оренди землі, недосконалість усієї сучасної системи законодавства, що регулює такі відносини, яка стає зараз одним із чинників, що стримують розвиток усієї системи орендних відносин. Досвід розвинутих 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.

Перспективи подальших розвідок. 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.

Також варто наголосити, що основним механізмом, яким держава впливає на розвиток оренди, є система законодавства, якою вона і контролює ці процеси. Ринкові відносини в сільському господарстві розвинутих країн чітко регулюються і ретельно плануються. Це вказує на те, що створювати ефективні механізми оренди земель потрібно вже сьогодні, не чекаючи створення ринку земель, зокрема сільськогосподарського призначення.

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. Данилишин Б. М. Земельні відносини в економічній системі України: стан та перспективи розвитку / Б. М. Данилишин // Земельне право України. - 2008. - №4. - С. 3-10.
6. Данкевич А. Є. Світовий досвід оренди земель / А. Є. Данкевич // Економіка АПК. - 2007. - № 3. - С. 138-144.
7. Юрченко А. Д. Використання досвіду Німеччини при формуванні ринку землі в Україні / А. Д. Юрченко // Ринок землі. - 2002. - № 3. - С. 52-58.
8. Милосердов В. Российская модель и зарубежный опыт земельных реформ / Милосердов В. // Международный сельскохозяйственный журнал. - 1995. - № 2. - С. 22-25.
9. 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.
10. Євсюков Т. О. Концептуальні засади безпечного землекористування / Т. О. Євсюков, А. Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. - 2010. - № 1. - С. 26-29.
11. Зарубіжний досвід: ринок земель сільськогосподарського призначення в Угорщині і перспективи його застосування в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zsu.org.ua/index.php>
12. Коник О. Польський досвід регулювання ринкових земельних відносин [Електронний ресурс] / О. Коник, А. Мартин. – Режим доступу : <http://www.zsu.org.ua/index.php>
13. Грядя Э. А. К вопросу о проблемах правового регулирования земельных отношений в субъектах Российской Федерации / Грядя Э. А. // Экологическое право. - 2006. - № 5. - С. 15.

Statement of the problem. Relations in the lease of land in Ukraine in recent years began to develop rapidly, unfortunately, the right not adequately regulate these relations. Analysis of current legislation governing leasing land, shows that a number of important and fundamental questions in this area are not always clearly resolved.

Urgency. Most legal regulations are not consistent with each other, which causes difficulties in law enforcement. To date, almost all land in free trade freely bought and sold, leased, inherited, except for agricultural land for which in most countries, there are some limitations, particularly in Ukraine. This land can be acquired for certain categories or never be sold, leased or granted limited in their provision, be used only for its intended purpose and so on.

The purpose of the article – discusses the experience of the legal regulation of land lease in certain foreign countries, as well as some of the legal status of Ukrainian legislation on the subject and the problematic issues that are using foreign experience should be resolved.

Our task was to study – to analyze the subject and the problematic issues that are using foreign experience should be resolved.

Summary. Today, almost all land in free trade freely bought and sold, leased, inherited, except for agricultural land for which in most countries, there are some limitations, particularly in Ukraine.

Using lease becomes for many countries predominant and thus reduces the land market as an object of property, increasing facility management. Given the prevalence of this trend, we can assume that this process is caused by objective factors and should be considered as natural and progressive. Analysis of foreign law reveals the main ways in which the moving state regulation of land relations and has its own peculiarities in comparison with civil law regulation. Earth as an object in a foreign interpretation is more difficult than in Ukraine. This soil, and the area of distribution of productive forces, and minerals, even the space above it. Area of land is determined by the real and imaginary points established pursuant to the earth's surface. Rights to space and any content material that are within the limits specified areas are special legal food. In foreign countries to such wealth as land, are treated with great care, carefully protecting her, trying to make the most use in the public interest.

In summary, it should be noted that one of the problems of further development of leasing relations in our country is the lack of experience and a problem of state regulation of the relations of land lease for new conditions. In our country currently observed lack of legal basis is developed land lease process, the imperfection of all modern legal system governing these relations, which is nowadays one of the factors hindering the development of the whole 'system lease.

Conclusions and outcomes. The experience of developed countries shows that the free market does not mean unregulated market. Thus the considerable experience of public regulation of land lease using legal, economic and administrative measures, which accumulated in other countries, can be used in the settlement of land lease relations in our country. In addition to the above problems to be solved to create conditions that promote dynamic and efficient development of land lease, this form of management must provide a number of economic benefits. Due to the state to lease the land should be made of land management, land reclamation, road construction, etc.. It is also necessary to emphasize that the basic mechanism of how the state influences the development of the lease, is a system of law, which it controls and processes. Market, particularly in agriculture, developed countries clearly regulated and carefully planned. This indicates that the creation of effective mechanisms need to lease land today, without waiting for the establishment of the land market, including agricultural land.