



PhD, Assoc. Professor Yelena Garazha

*Department of land management and cadastre,
Kharkiv National Agrarian University named after
V.V. Dokuchayev
(Kharkiv, Ukraine)
bonanzaluck@mail.ru*

WORLD EXPERIENCE OF LAND MANAGEMENT

DOŚWIADCZENIE ŚWIATA GOSPODAROWANIA GRUNTAMI

МИРОВОЙ ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Abstracts

The questions of land management were considered, the world experience and features were taking into account. Common trends in the construction of land administration systems around the world were identified. Character of the land resources use, forms of land ownership, land lease institutions were argued. Based on the evaluation of the effectiveness of land resources management the prospects of international experience introduction in land policy of Ukraine were identified.

Keywords: *management, resources, land ownership, leasing, land policy.*

Streszczenie

Rozpatrywane zagadnienia zarządzania gruntami, biorąc pod uwagę doświadczenie i możliwości świata. Określenia wspólnych trendów w budowie systemów administracji ziemi na całym świecie. Uzasadniona charakter wykorzystania zasobów lądowych, formy własności gruntów, instytucji leasingowych gruntów. Na podstawie oceny zarządzania zasobami ziemi zidentyfikowane perspektywy wprowadzenia międzynarodowego doświadczenia w polityce terenu Ukrainy.

Słowa kluczowe: *zarządzanie, zasoby ziemi, własności gruntów, dzierżawa gruntów, polityka gruntów.*

Аннотация

Рассмотрены вопросы управления земельными ресурсами, учитывая мировой опыт и особенности. Определены общие направления в построении системы управления земельными ресурсами разных стран мира. Аргументированы характер использования земельных ресурсов, формы земельной собственности, институты аренды земель. На основе оценки эффективности управления земельными ресурсами определены перспективы внедрения зарубежного опыта в земельную политику Украины.

Ключевые слова: *управление, ресурсы, земельная собственность, аренда, земельная политика.*

Актуальность. Управление земельными ресурсами зарубежных стран происходит в рамках государственной земельной политики. Использование земельных ресурсов соответствует условиям земельного рынка. В цивилизованных странах доминирующим регулятором системы землепользования и рынка земли является государственное управление. В разных странах формы и подходы к государственному управлению земельными ресурсами различные. С развитием экономики зарубежных стран изменялись земельные отношения. Активное участие в их реформировании принимало государство. С начала 20 века руководство зарубежных государств начало определять границы прав землевладельцев на законодательном уровне. В Конституциях Испании, Италии, ФРГ устанавливались предельные размеры землевладений, внедрение мелиорации, поддержка малых и средних землевладений. Накопленный управленческий опыт позволит усовершенствовать систему управления земельными ресурсами Украины на современном этапе развития рыночных условий.

Анализ последних исследований и публикаций. Изучение мирового опыта управления земельными ресурсами отобразили в своих научных работах отечественные и зарубежные ученые Мартин А.Г., Третяк А.М., Варламов А.А., Кухтин П.В., Горлачук В.В., Быстров Г.Е. и другие.

Выделение нерешенных проблем. Конституционные положения зарубежных стран в дальнейшем развились в сельскохозяйственных и урбанистических кодексах. Законы регулировали землеустройство и планирование использования земель, аренду и продажу земельных участков, наследство. Конституция гарантировала и защищала право частной собственности на землю. В странах Западной Европы, США, Канаде управление земельными отношениями базируется на приоритете частной собственности на землю с одновременным сосуществованием государственной. Именно государство устанавливает систему налогообложения земель, изъятие для общественных нужд земельных участков частной собственности (магистралей и т.д.), регулирование системы

землевладения, изъятия государством невосребованных и особо ценных земель. Определение роли государства в управлении земельными ресурсами в рыночных условиях является актуальным и подлежит детальному анализу.

Постановка задачи. Обобщение опыта государственного вмешательства и регулирования частной собственности на землю позволит определить главные пути усовершенствования в Украине.

Изложение основного материала исследования. В условиях развитой рыночной экономики земельные ресурсы находятся в постоянном движении и развитии. Меняются владельцы, участки дробятся или объединяются. В этих условиях государственное управление сочетается с рыночными условиями. Государственное управление концентрирует внимание на госконтроле и аренде земель, социально-экономических аспектах. В то время как рынок диктует ценовое позиционирование земель, приобретение земельных участков более успешными предпринимателями. Для всех стран общим в управлении земельными ресурсами являются: 1) создание государственных, общественных, частных управленческих органов; 2) специализация судов на земельных делах; 3) государственный контроль над использованием и управлением земельными ресурсами. В развитии системы государственного управления зарубежных стран выделяют три подхода: управленческий, фискальный, комплексный. В странах Западной Европы система государственного управления характеризуется централизацией и диктаторством, а в Японии - децентрализацией и демократичностью. Во всех странах признается приоритет земель сельскохозяйственного назначения. В управлении земельными ресурсами зарубежных стран выделяют три уровня: 1) Государственный. Управление ведется с целью сохранения сельскохозяйственных агроландшафтов и территорий поселений; 2) Региональный. Управление совмещает земельную политику с региональной, упорядочивает систему землепользования; 3) Районный. Управление сосредотачивается на получении карт и планов местности, сохранении земель сельско-

хозяйственного назначения. Вес каждого уровня в принятии управленческих решений отличается по странам. Решение районного уровня согласовываются с более высоким уровнем, кроме США (принимаются на уровне штата). Внедрение в практику подчиненной уровневой структуры управления с распределением полномочий обеспечивает реализацию земельной политики государства. Управление земельными ресурсами происходит по направлениям: земельный фонд и его характеристика, формирование и регулирование земельных отношений, управление земельной информацией. Страны мира отличаются по земельной площади, площади сельскохозяйственных угодий, количеству пашни. Россия занимает

наибольшую площадь – 1709,8 млн. га, Бразилия, Канада, Китай, США – около 900 млн. га. К площади Украины приравниваются Франция 55 млн. га и Испания 51 млн. га. Площадь сельскохозяйственных угодий в этих странах колеблется в диапазоне 7-42%, а пашни – 5-16%. В Канаде, Финляндии и Швеции меньше земель сельскохозяйственного назначения – 7%, больше земель в Великобритании, Казахстане и Украине – около 70%. В Финляндии, Швеции и Бразилии лесопокрываемые площади занимают более 60% государства. Меньше лесов в Казахстане – 1%. Больше водных площадей в Нидерландах (19%) и Финляндии (10%), меньше всего – во Франции (0,3%) (табл.1).

Таблица 1 Характеристика земельного фонда стран мира*

№ п/п	Название страны	Общая площадь, млн. га	в том числе			Землеобеспеченность, га / чел.			Плотность нас., чел./100га	К инт исп. с/х угодий, %	К распаханости, %			
			с/х угодья, %	леса, %	воды %	всего	с/х угодья	пашня			1990	1995	2013	2013 к 1990, %
1	Австрия	8,4	38	46	2	0,98	0,37	0,16	101,87	38	17	17	16	94
2	Аргентина	278,0	54	10	2	6,40	3,43	0,90	15,62	54	10	10	14	140
3	Беларусь	20,8	42	42	2	2,19	0,93	0,58	45,74	42	-	30	27	-
4	Болгария	11,1	46	36	2	1,55	0,72	0,46	64,41	46	35	36	30	86
5	Бразилия	851,6	32	60	2	4,10	1,33	0,35	24,41	32	6	7	9	150
6	Великобритания	24,4	71	12	1	0,38	0,27	0,10	265,65	71	27	24	25	93
7	Греция	13,2	62	30	2	1,20	0,74	0,23	83,01	62	22	21	19	86
8	Дания	4,3	61	13	2	0,76	0,46	0,43	131,56	61	59	54	56	95
9	Испания	50,6	53	37	1	1,10	0,58	0,27	91,22	53	30	28	25	83
10	Италия	30,1	46	31	2	0,50	0,23	0,12	198,44	46	30	27	24	80
11	Казахстан	272,5	76	1	1	15,46	11,80	1,30	6,47	76	-	12	8	-
12	Канада	998,5	7	31	9	27,78	1,82	1,28	3,60	7	5	5	5	100
13	Китай	960,0	54	22	2	0,68	0,37	0,08	146,59	54	13	13	11	85
14	Нидерланды	4,2	44	9	19	0,25	0,11	0,06	407,83	44	21	21	24	114
15	Германия	35,7	47	31	2	0,44	0,21	0,15	225,91	47	34	33	33	97
16	Польша	31,3	46	30	2	0,81	0,38	0,28	123,49	46	46	45	35	76
17	Россия	1709,8	13	47	4	11,92	1,49	0,83	8,39	13	-	7	7	-
18	Румыния	23,8	58	28	4	1,22	0,70	0,45	81,85	58	40	39	37	93
19	США	983,2	42	31	7	3,02	1,25	0,48	33,13	42	19	18	16	84
20	Венгрия	9,3	57	22	3	0,94	0,54	0,45	105,93	57	54	52	47	87
21	Украина	60,4	68	16	4	1,35	0,92	0,73	74,27	68	-	55	54	-
22	Финляндия	33,8	7	65	10	6,15	0,42	0,41	16,26	7	7	6	7	100
23	Франция	54,9	53	29	0,3	0,85	0,45	0,28	117,28	53	32	33	33	103
24	Швейцария	4,1	37	30	4	0,50	0,18	0,05	201,01	37	10	10	10	100
25	Швеция	44,7	7	63	9	4,58	0,31	0,27	21,86	7	6	6	6	100
	Всего	6518,6	31	36	4	2,42	0,76	0,26	41,30	31	8	11	11	138

* Разработаны автором на основе данных [1]

Зерновые и зернобобовые культуры являются стратегическими культурами каждого государства, поскольку обеспечивают ее продовольственную независимость и безопасность. За период 1990-2013гг. в иссле-

дуемых странах производство зерновых и зернобобовых увеличилось на 48%, а урожайность – на 32%. К крупнейшим по объему производства зерна относят Китай (559,1 млн. т.), США (438,8 млн. т.), Бразилия

(103,8 млн. т.), Россия (92,3 млн. т.). За 23 года в Бразилии производство увеличилось втрое, а в Аргентине в два раза. Но увеличение производства произошло за счет увеличения площади пашни соответственно на 43% и 48%. По 23 года распаханность в исследуемых территориях увеличилась на 38%. Уменьшение уровня распаханности наблюдается на 24% в Польше, на 20% в Италии,

на 17% в Испании. Урожайность зерновых и зернобобовых увеличилась втрое в Бразилии, и вдвое в Аргентине. Наибольшая урожайность зерновых в 2013г. наблюдалась в Нидерландах – 85,8 ц / га, а наименьшая урожайность в России – 22 ц / га. В 2013г. урожайность в Украине составила 39,9 ц/га, примерно такие показатели имели Испания (39,5ц / га), Канада (39,5ц / га) (табл. 1.2).

Таблица 2 Характеристика производства зерновых и зернобобовых в странах мира*

№ п/п	Название страны	Площадь пашни, тыс. га				Зерновые и зернобобовые, млн.т.				Урожайность зерновых и зернобобовых, ц/га			
		1990	1995	2013	2013 к 1990,%	1990	1995	2013	2013 к 1990,%	1990	1995	2013	2013 к 1990,%
1	Австрия	1426,0	1414,0	1355,0	95	5,4	4,5	4,9	91	55,1	54,4	59,9	109
2	Аргентина	26575,0	27105,0	39291,0	148	20,4	24,6	52	255	22	27,5	46,4	211
3	Беларусь	-	6232,0	5522,0	-	-	5,5	7,6	-	-	20,4	29,7	-
4	Болгария	3856,0	3998,0	3317,0	86	8,2	6,6	8,4	102	38,3	30,2	44,2	115
5	Бразилия	50681,0	58059,0	72605,0	143	34,8	52,6	103,8	298	14,9	21,2	43,7	293
6	Великобритания	6620,0	5936,0	6212,0	94	23,4	22,5	20,6	88	60,3	66,6	64,8	107
7	Греция	2899,0	2821,0	2540,0	88	4,5	4,9	4,6	102	30	37,1	44,1	147
8	Дания	2561,0	2319,0	2418,0	94	10,2	9,3	9,1	89	60,3	60,9	63	104
9	Испания	15335,0	14045,0	12400,0	81	19	11,8	25,6	135	24,2	16,4	39,5	163
10	Италия	9012,0	8283,0	7118,0	79	17,6	19,9	18,2	103	38,6	46	51,5	133
11	Казахстан	-	31742,0	22900,0	-	-	9,5	18,2	-	-	5,8	11,6	-
12	Канада	45504,0	45537,0	45915,0	101	57,4	51,4	72,5	126	26,3	26,4	39,5	150
13	Китай	124481,0	120234,0	106521,1	86	410,5	423,1	559,1	136	42,2	45,6	57,6	136
14	Нидерланды	879,0	882,0	1011,0	115	1,4	1,5	1,8	129	67,3	77,1	85,8	127
15	Германия	11971,0	11835,0	11834,0	99	37,9	40,2	48	127	53,5	60,7	72,7	136
16	Польша	14388,0	14210,0	10925,0	76	28,6	26,2	28,8	101	32,3	30	37,7	117
17	Россия	-	127500,0	119750,0	-	-	63,4	92,5	-	-	12,1	22	-
18	Румыния	9450,0	9337,0	8798,0	93	17,3	20	21	121	29,6	30,7	38,4	130
19	США	185676,0	181839,0	155107,5	84	314,1	279,4	438,8	140	47,1	46	72,4	154
20	Венгрия	5054,0	4806,0	4397,0	87	12,9	11,4	13,7	106	44	40,3	47,9	109
21	Украина	-	33286,0	32518,0	-	51	33,9	63,1	124	35,1	24,3	39,9	114
22	Финляндия	2268,9	2143,5	2249,1	99	4,3	3,3	4,1	95	35,4	34	37	105
23	Франция	17784,8	18173,1	18290,6	103	58,8	56,3	68,3	116	60,1	63,3	70	116
24	Швейцария	403,7	422,2	403,8	100	1,3	1,3	0,9	69	59,7	62,5	56,1	94
25	Швеция	2841,0	2764,0	2599,0	91	6,5	4,8	5	77	48,9	43,1	51	104
	Всего	539666,4	734922,8	695997,1	129	1145,5	1187,9	1690,6	148	37	39	49	132

* Разработано автором на основе данных [1]

Опыт зарубежных государств в управлении земельными ресурсами показывает существование многогранности форм собственности на землю. Страной с полностью государственной формой собственности на землю является Израиль, где вся земля сдается в аренду с различными сроками. 92% земель Израиля принадлежит Еврейскому национальному фонду, который передает ее в обработку на условиях аренды. Продается

право пользования на земельный участок. Лишь 8 процентов земель находится в частной собственности [2]. В Канаде 90,2% принадлежит государству, а 9,8% – в частной собственности. Провинции владеют землей и управляют землепользованием. Продажа осуществляется на аукционах [4]. Государственная форма собственности на землю преобладает в Белоруссии. Здесь она занимает 99,65%, а частная лишь 0,35% на приуса-

дебные участки [3]. Коллективная форма собственности на землю существует в Китае, наряду с государственной формой собственности. Здесь отсутствует частная собственность и запрещена продажа земли [5]. В Великобритании английским законодательством предусмотрено, что вся земля является собственностью короны и может находиться только в владении или пользовании частных лиц. Существует понятие права «полного владения» (фрихолд) и аренды на период 999 лет (лизголд). Права владения продаются [с.77, 6]. В США 40% земель находятся в государственной собственности [4]. Для всех зарубежных стран характерно государственное управление арендными отношениями на землю. Земельная политика направлена на стабилизацию арендной ставки и увеличение срока аренды. В мировой практике существуют два подхода к передаче земель в аренду: демократический (США, Канада) и диктаторский (Европа). Методы существенно различаются. Во-первых, устанавливается ступенчатость аренды (США). В США многоуровневая структура аренды государственных земель (первый – от государства до предприятий или фермеров, второй – ко вторым коллективом или фермерам, третий – к фермерам). Во-вторых, устанавливаются сроки аренды (Франция, Австрия). Во Франции в зависимости от срока аренда бывает: обычная – до 9 лет, долгосрочная без перерыва срока (18 лет) и с правом прекращения (25 лет), ежегодная (до 6 лет). В Австрии 5 лет, но учитывается доминирующий набор культур (для винограда – 15 лет). В Белоруссии, Великобритании, Испании, Израиле, Франции, Швеции установлены минимальные и максимальные ограничения в сроках аренды. В Австралии, Дании, Китае, Германии, Украине, Японии установлены максимальные значения срока аренды. В Германии максимальный срок аренды для ферм составляет 18 лет, для земельных участков – 12 лет. В Бельгии, Норвегии, Греции, Ирландии, Швейцарии, Италии установлены минимальные сроки. В США выделяют: а) краткосрочную аренду (1, 2 или 3 года в зависимо-

сти от законодательства штата); б) среднесрочную аренду (до 10 лет); в) долгосрочную (до 15-20 лет); г) периодически возобновляемую аренду; д) аренду бессрочную. В Великобритании признают: а) аренду без срока; б) аренду краткосрочную; в) аренду долгосрочную; г) аренду, продолжающуюся без согласия. В-третьих, государство регулирует размер землепользования, которое приобретается в аренду (Австрия, Франция, Испания). В Австрии при аренде земельного участка более 2 га необходимо согласование земельного комитета. Запрещается сдавать в аренду земельный участок лицу, не имеющего аграрного образования и не занимающегося фермерством. Во Франции средний минимальный размер фермы установлен 25 га. В Испании разрешается приобретать в аренду не более 50 га орошаемой пашни, 500 га богарной пашни и 1000 га экстенсивных пастбищ. В-четвертых, внедрение разрешительной системы (Франция). Во Франции арендатор должен иметь разрешение, которое соответствует нормам фермы с личной ответственностью и состоящей из не менее 2 человек (табл. 3).

В-пятых, особые условия местоположения земельного участка. В Италии местоположение земельного участка в низине обуславливает минимальный срок аренды 15 лет, а в горных районах – 6 лет. В Нидерландах и Швейцарии отсутствие улучшения (зданий) обуславливает минимальный срок 6 лет, а для всей фермы 12 лет. В Португалии применения наемного труда обуславливает минимальный срок 10 лет, без него – 7 лет. В-шестых, стимулирование выкупа. В Дании после окончания срока аренды (30 лет) его не продляют, а предлагают арендатору выкупит земельный участок. В-седьмых, метод определения ставки арендной платы. В Дании, Ирландии, Израиле Германии ставка арендной платы определяется рынком. Во Франции, Швейцарии, Нидерландах определяется законодательством. В Испании, Италии, Китае устанавливают государственные органы по стандартной ставке.

Таблица 3 Управление арендными отношениями в странах мира

№ п/п	Название страны	Арендоданные земли, %	Срок аренды		Ставка арендной платы	Арендная плата	Продление
			мин	макс			
1	Австралия	40	нет	99	4% от стоимости земельного участка	договор	есть
2	Беларусь	1,7	5	99	базовые ставки ежегодной арендной платы с коэффициентами	договор	есть
3	Бельгия	66,2	9	нет	определяется законодательством	договор	есть
4	Великобритания	38,4	1	99	третейский судья определяет ставку	договор	есть
5	Греция	22,2	4	нет	соглашение между арендатором и арендодателем	договор	есть
6	Дания	19,1	нет	30	определяется рынком	рынок	нет
7	Ирландия	12,4	3	нет	определяется рынком	рынок	есть
8	Испания	19,9	6	15	государственные органы устанавливают стандартную ставку	договор	есть
9	Израиль	90	49	98	определяется рынком	рынок	есть
10	Италия	18,4	6-15	нет	государственные органы устанавливают стандартную ставку	договор	есть
11	Норвегия	21	10	нет	определяется рынком	рынок	есть
12	Китай	96	нет	70	государственные органы устанавливают стандартную ставку	договор	есть
13	Нидерланды	35	6-12	нет	определяется законодательством	договор	есть
14	Германия	42	нет	12-18	определяется рынком	рынок	есть
15	Португалия	24,6	7-10	нет	государственные органы устанавливают стандартную ставку	договор	есть
16	США	48,2	1	нет	определяется рынком	рынок	есть
17	Украина	36	нет	50	покупка права аренды на земельном аукционе	договор	есть
18	Франция	60	9	25	определяется законодательством	договор	есть
19	Швейцария	20	6-9	нет	определяется законодательством	договор	есть
20	Швеция	15	10	60	устанавливается 7-9% от продукции реализации	договор	есть
21	Япония	13,1	нет	20	государственные органы устанавливают стандартную ставку	договор	есть

* Разработано автором на основе данных [2], [4], [8], [14], [15]

В Канаде, Дании, Франции, Венгрии, Ирландии, Норвегии существуют тенденции, характеризующие усиленное развитие арендных отношений и увеличение площади арендуемых земель на 17-110%. В Бельгии, Нидерландах, Англии, Шотландии произо-

шло сокращение арендованных земель на 6-51%. Самая высокая арендная плата за 1 га в Дании, Нидерландах, Новой Зеландии более 200 евро/га, а наименьшая – в Польше и Венгрии – 80 евро / га (табл. 4).

Таблица 4 Развитие арендных отношений в странах мира*

Страна	Арендоданные земли, %			2015г. до 1970г., %	Стоимость, тыс. евро/га	Рента, евро/га
	1970 г.	1990 г.	2015 г.			
Бельгия	71	68	67	94	6,5-12	120
Канада	35	37	41	117	1-7	20 - 130
Дания	18	29	34	189	16	400
Франция	51	57	74	145	2-10	30 - 125
Венгрия	-	-	60	-	1,6	80
Ирландия	6	10	11	183	21	160
Нидерланды	48	33	41	85	33	300 - 675
Новая Зеландия	-	-	20	-	8-11	200 - 500
Норвегия	20	31	42	210	-	32 - 160
Польша	-	-	20	-	4	80
Англия	46	37	40	87	22	130 - 180
Шотландия	49	36	24	49	9	75 - 230

* Разработаны автором на основе данных [1], [7]

Управление земельными ресурсами иностранных государств на современном этапе направлено на увеличение размеров хозяйств и консолидацию землевладений. В Европейском Союзе тратятся большие средства на выкуп мелких хозяйств, ликвидацию чере-

сполосицы и осуществления землеустройства. Земельная политика по увеличению хозяйств обусловлена экономическим развитием фермерских хозяйств, но не формирование латифундий. Законодательное ограничение в максимальном размере землепользова-

ния в Европе связано с историческим преобразованием феодальных земельных имений. Правовое регулирование западных государств направлено на предотвращение концентрации земель у юридических лиц, поэтому им приобретение земель запрещено. За период 1980-2015 гг. размеры землепользования выросли в Бельгии, Дании в 2,5 раза,

Норвегии в 2,75 раза, Канаде, Ирландии в 1,5 раза. Только в Новой Зеландии средний размер фермерских хозяйств сократился на 20%. В Норвегии почти 93% ферм работают на семейном подраде, в Канаде наименьший показатель семейного труда – 50%. Возраст владельцев до 35 лет 3-8%, а более 55 лет – 23-59% (табл. 5)

Таблица 5 Управление размером землепользования в странах мира *

Страна	Численность собственников, %	в том числе			Средний размер ферм, га			2015г. к 1980г., %
		% < 35 лет	% > 55 лет	% семейный труд	1980 г.	1990 г.	2015 г.	
Бельгия	92	6	53	79	12	18	30	250
Канада	55	8	48	50	207	242	312	151
Дания	98	6	44	61	24	37	60	250
Франция	59	8	38	70	23	35	29	126
Ирландия	97	4	44	60	22	27	33	150
Нидерланды	93	4	44	60	14	17	25	179
Новая Зеландия	77	4	44	80	310	224	248	80
Норвегия	94	8	23	93	8	11	22	275
Англия	95	3	59	70	64	67	87	136

* Разработаны автором на основе данных [1], [7]

В зарубежных государствах отсутствует понятие категории земель. Земельный фонд делят на земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения и земли природоохранного назначения. За рубежом права и обязанности землевладельцев и землепользователей имеют главное значение, а не форма собственности. Зарубежным законодательством земля рассматривается с двух аспектов: объект собственности и объект хозяйствования. Зарубежные экономисты доказали преимущества крупного товарного сельскохозяйственного производства, так земельная политика этих стран направлена на их формирование. Финансовая поддержка сельского хозяйства развитых государств превышает 1,5-2 раза выращенную сельскохозяйственную продукцию. Результаты хозяйственной деятельности в арендованных государственных или частных землепользований доказывают, что они не зависят от формы собственности. Голландский пример с существованием только государственной формы собственности на земли сельскохозяйственного назначения свидетельствует о самых высоких в мире производственно-

финансовых показателях [8, 14].

Классическое определение частной собственности включает 3 правомочия собственника: владение (юридическая возможность держать объект в своей власти), пользование (закрепленная правом возможность использовать полезные свойства объекта и извлекать из них доходы) и распоряжения (право передавать другим лицам отдельные правомочия или само право собственности в целом). Такая частная собственность может принадлежать семье, но также и кооперативу, корпорации [14]. В Германии, Франции, Австрии в 20-х годах прошлого века возникла теория социальной функции земельной собственности [9, 10, 11]. Она базируется на вмешательстве государства в земельную собственность, если это обусловлено общественными интересами. Собственность обязывает обрабатывать землю и эффективно ее использовать, если нет, то принимаются административные меры вплоть до лишения земельного участка. В США трактовка земельной собственности имеет особенности. «Estate» означает право на землю и применяется к земле и правам на землю, которые

разделяют на свободные (земельная собственность) и несвободные (аренда). Земельная собственность (freehold estate) приобретает три формы: 1) безусловная (estate in free simple absolute) принадлежит физическому лицу по наследству или по гражданско-правовой сделке; 2) пожизненная (estate for life) не переходит по наследству; 3) заповедная (estate in fee tail) неотчуждаемое землевладение, которое наследуется ограничено. Специфическим видом частной собственности является семейная собственность (Homsteads). В Англии выделяют такие группы земельной собственности: 1) «безусловная» собственность (estate in fee simple absolute in possession) полные права; 2) «пожизненная собственность» – по семейным актам; 3) заповедная собственность – по учредительным актам; 4) самостоятельная собственность «доверительная собственность» [12]. В управлении недвижимостью применяют фискальный (для целей налогообложения), юридический (для регистрации) и многоцелевой кадастр (управление земельными ресурсами) [6]. Ведение кадастра, учета земель и установления прав владения имеют определенные различия и особенности в разных государствах. Выделяют следующие модели [6]:

1) Наполеоновская модель. Распространена во Франции, Испания, Италия, Греция и др. Состоит из земельного кадастра и реестра недвижимости. Система информации включает: данные налогообложения (земельный кадастр), данные земельного фонда (ГИС органов власти), данные прав земельной собственности (реестр недвижимости).

2) Немецкая модель. Распространена в Германии, Австрии, Швейцарии. Состоит из земельного кадастра, реестра недвижимости и банка топографо-геодезических карт.

3) Скандинавская модель. Присуща Швеции, Дании, Норвегии, Финляндии, Исландии, странам Балтии. Состоит из многоцелевого кадастра, реестра собственности и топографо-геодезических карт.

4) Английская модель. Характерный для Великобритании, США, частично Канаде и Австралии. Состоит из регистрации прав и топогеодезической карты.

В зарубежных странах организационной основой управления земельным ресурсами является проведение массовой оценки земель для целей налогообложения. Совершенные системы налогообложения формируются на основе кадастровой оценки, которые позволяют наполнять бюджет на 80%. Ставки земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения намного ниже, чем ставки на земли несельскохозяйственного назначения. В этом заключается сущность налогообложения земель аграрной сферы в мире как льготного сектора экономики. Мировые особенности в налогообложении: 1) база начисления платежа, 2) способ определения базы начисления платежа, 3) принципы определения субсидий и налоговых льгот, 4) состав плательщиков, 5) порядок взимания платежей [13]. Базой налогообложения: 1) рыночная стоимость земли (США, Германия); 2) рыночная арендная плата за землю (Франция, Великобритания); 3) кадастровая стоимость недвижимости, в соответствии с законодательством не должна превышать рыночную стоимость (Испания) [13]. Рыночная сущность земли заключается или в капитализации арендной платы, или капитализации рентного дохода при наиболее эффективном и прибыльном ее использовании. Если налоговой базой является арендная плата, то земельный платеж приравнивается к налогу на прибыль, а если рыночная стоимость – налогу на капитал [13]. Базу устанавливают государственные органы (Великобритания, США, Австралия) или независимые оценщики (Испания, Швеция, Франция) раз в 4-10 лет [13]. Налогоплательщиком может быть владелец (налог на недвижимость в США, земельный налог во Франции) или арендатор (тарифы в Великобритании, налог на недвижимость в Нидерландах, жилой налог во Франции) [13].

Выводы. В зарубежных странах землям сельскохозяйственного назначения предоставляется приоритет и сбережение под контролем государства. При очень хорошо развитой частной собственности на землю существует жесткое государственное регулирование земельных отношений. Полноправное государственное изъятие земель

частной собственности для общественных нужд. Государственное регулирование анτισпекуляции земель, парцелляции при наследовании, избежание латифундизма, проведение консолидации земель. Строгие рамки прав и обязанностей землевладельцев и землепользователей установлены государством. При использовании земель на первом

месте ставят общественные нужды перед частными потребностями. Льготный характер налоговой системы на земли сельскохозяйственного назначения. Выделение социальной функции земельной собственности. Существование жесткого государственного института управления земельными ресурсами.

Библиография:

1. Продовольственная и сельскохозяйственная организация Объединённых Наций (ФАО) : [сайт] [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://www.fao.org/index_ru.htm Костенко Ю. Землю – селянину, а не олигарху / Галицкий корреспондент [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://gk-press.if.ua/x7550/>
2. Кивейша Е.И. Землевладение и землепользование. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://bseu.by:8080/bitstream/edoc/4633/2/Kiveysha_E_I_Zemlevladienie_i_zemlepolzovanie_ocr.pdf
3. Репін К. Чия земля в Канаді, США, Ізраїлі, Великій Британії / К. Репін // Землепорядний вісник. – 2013. – № 2-11 - с.62
4. ХАНЬ ЛИНЬФЭЙ Рынок земли Китая в новых экономических условиях [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://vasilieva.narod.ru/12_6_98.htm
5. Кухтін П.В. Управление земельными ресурсами: навч. посібник 2-е изд. / П.В. Кухтін, А.А. Лєвов, В.Ю. Морозов, А.В. Руднев, О.С. Семкіна, Н.В. Хованова - СПб: Питер, 2006. - с. 448
6. Europe in figures. Eurostat yearbook 2013-2014 / Eurostat. — Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities // Official site of Statistical Office of the European Communities [Electronic resource] / Eurostat. — Brussels, 2016. — Mode of access: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>. — Date of access: 2.02.2016.
7. Механизм управления землями сельскохозяйственного использования в зарубежных странах [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://studopedia.ru/7_139011_mehanizm-upravleniya-zemlyami-selskohozyaystvennogo-ispolzovaniya-v-zarubezhnih-stranah.html
8. Менгер А. Марксизм, война и интернационал / А.Менгер. – Вена, 1917 – с.152
9. Дюги П. Преобразования гражданского права. / П. Дюги. – М., 1919 – с.207
10. Гедман Ю.В. Преобразование понятия права собственности // Право и хозяйство. 1922. № 10.
11. Сейфуллин Ж.Т. Управление земельными ресурсами: Учебник / Ж.Т. Сейфуллин, Г.Ж. Сейтхамзина, А.А. Токбергенова – Алматы: АГУ, 2011. – с. 130
12. Кошкин Л.И. Управление земельными ресурсами [Текст]: учебно-практ. пособие / под ред. Л.И. Кошкина. – М.: ВШПП, 2004. – 520 с.
13. Мишина З.А. Зарубежный опыт в области земельных отношений: [статья] / З.А. Мишина. –
14. Вестник НГИЭИ – №1(2), Том1. – Княгинино: НГИЭИ, 2011г. – с.107-116
15. Варламов А.А. Земельный кадастр: в бт. Т.2 Управление земельными ресурсами / Варламов А.А. – М.: Колос, 2004. - с. 528