

ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА В СТРАНАХ СНГ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ



*Н.В. Комов, д.э.н., академик РАСХН,
первый заместитель руководителя Росземкадастра,
Председатель Межгосударственного научного
проблемного совета по земельным отношениям
и землеустройству стран СНГ*

Одной из центральных проблем социально-экономического и политического развития человеческого общества является решение земельного вопроса. Земля имеет особую социальную значимость для государства и как природный ресурс, и как территория, и как недвижимость, непрерывно воспроизводящая материальные блага и выполняющая целый ряд других жизненно важных функций. Она является неизменным материальным условием существования человеческого общества.

Поэтому создание системы эффективного землепользования в период становления рыночной экономики, когда на экономической правовой основе осуществляется переход от государственной собственности на землю к многообразным ее формам, включая и частную, очень важно для стран СНГ. И в этом плане начало XXI в. должно стать точкой отсчета в создании принципиально новой современной системы землепользования, которая не только регулируется государством, но и учитывает требования рынка и многообразие форм собственности и хозяйствования на земле. Она должна быть тесно связана с духовными корнями наших народов и отвечать современным реалиям мировой цивилизации. Земля – ресурс особого рода. В первую очередь она должна принадлежать об-

ществу, и одновременно с этим она должна иметь конкретного хозяина-собственника.

На этих принципах следует строить не только нормативно-правовую базу, но и всю систему государственных и рыночных механизмов управления земельными ресурсами, государственного регулирования земельного оборота и экономических механизмов земельных преобразований. Только на этой основе возможно создание эффективного, устойчивого и многоукладного земельного строя.

Как известно, земельные отношения в бывшем Советском Союзе и западных странах развивались по разным направлениям. На Западе – на основе частной собственности на землю, а у нас они концентрировались, как правило, на организации мероприятий по использованию государственных земель.

Ситуация коренным образом изменилась за последние годы: повысилась значимость земли, становятся реальностью регулируемый государством земельный рынок и решение социально-экономических проблем через формы земельной собственности.

Принципиально важна в эффективном землепользовании аренда земли, которая в лице коллективного и единоличного арендатора соединяет функции владельца и пользователя

земельного участка с правом его собственности на результаты труда. Наряду с собственностью аренда земли в странах СНГ может стать одним из инструментов, который, не нарушая глубинных основ общественного строя и не меняя исторически сложившегося уклада жизни, обеспечит формирование эффективно хозяйствующих субъектов, создаст условия для реализации демократического принципа их равенства на право пользования землей. Это одно из важных направлений перераспределения земли от неэффективно к эффективно работающим на ней.

Не менее существенным является государственно-административное регулирование земельных преобразований, организуемое с помощью экономических форм и методов и направленное на сохранение и рациональное использование земельных ресурсов. В этом велика роль государственного земельного кадастра, государственного учета и оценки всей недвижимости, землеустройства, мониторинга земель и государственного земельного контроля, осуществляемых земельными органами стран СНГ.

Следует отметить, что в процессе реформирования земельных отношений в странах СНГ возникли разнообразные земельные собственники, начался рыночный оборот земли, введена платность землепользования. В проводимых земельных преобразованиях у них много общего. Вместе с тем в каждой стране имеются и свои особенности. На них остановлюсь подробнее.

В Российской Федерации, как и в других странах СНГ, в последние годы заложены правовые основы землепользования, государственного регулирования земельных преобразований, создания государственного земельного кадастра, проведения землеустройства, оценки и мониторинга земель, государственного контроля за использованием и охраной земель, внедрения системы земельных платежей, юридического закрепления прав собственности на землю. В системе государственного земельного кадастра начиная с 2001 г. земельными органами осуществляется государственный учет всех объектов недвижимости.

В результате в стране появилось более 43 млн. собственников земельных участков и земельных долей. Им передано 130 млн. га земли. Создано 265 тыс. крестьянских (фермерских) хозяйств на площади около 15 млн. га. Земельные доли в основном переданы в аренду приватизированным сельскохозяйственным предприятиям. Для удовлетворения потребностей граждан и юридических лиц в земельных участках на площади более 37 млн. га создан специальный фонд перераспределения земель.

В стране создается автоматизированная база данных о земельных участках, находящихся в федеральной собственности, реализуется федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государ-

ственного земельного кадастра Российской Федерации».

В соответствии с Федеральным законом «О государственном земельном кадастре» утвержден и введен в действие Единый государственный реестр земель. Созданы и функционируют оснащенные современными техническими средствами 16 учебных центров, в которых ежегодно готовится более 8 тыс. специалистов-земельщиков.

Переход России к рынку потребовал дополнительно сформировать новую нормативно-правовую базу по земле. За последнее время приняты такие важные законы, как Земельный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, «О государственном земельном кадастре», «О землеустройстве», «О разграничении государственной собственности на землю». Разрабатывается федеральный закон «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения». Готовятся и другие законодательные и нормативные акты по земельным вопросам как на федеральном уровне, так и в регионах. Земельные преобразования в России призваны обеспечить:

- усиление роли государства в решении земельного вопроса;
- создание на рентной основе экономических механизмов землепользования с целью привлечения инвестиций в экономику страны;
- завершение работ по автоматизации государственного земельного кадастра и государственного учета всей недвижимости страны;
- разграничение государственной собственности на землю, составление перечней земель, отнесенных к собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований;
- осуществление на всей территории страны государственной кадастровой оценки земли и создание на ее основе новой системы платежей за землю;
- повышение эффективности государственного земельного контроля, землеустройства и мониторинга земель;
- приоритет охраны земли как компонента окружающей природной среды и естественного средства производства в сельском и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерба окружающей природной среде;
- приоритет ценных и особо охраняемых земель, согласно которому изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо ох-

раняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других ценных и особо охраняемых земель для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральным законом.

Для выполнения столь важных для страны задач готовятся высококвалифицированные кадры землеустроителей, юристов, экономистов и других специалистов, включая управленцев. В стране создана стройная федеральная система земельных органов, которая включает 89 земельных комитетов в субъектах Российской Федерации, 2190 районных и городских земельных комитетов и 125 научно-исследовательских и проектно-испытательских землеустроительных организаций. Специалисты-земельщики на основе внедрения современных правовых, экономических и организационных мер способны создать российскую систему землепользования, обеспечивающую сохранность и эффективное использование земли.

В Республике Казахстан земельная реформа проводится под непосредственным управлением и контролем государства. Центральные вопросы реформы – о формах собственности и правах на землю, о переходе к платному землепользованию, о включении земельного фактора в рыночную экономику.

Практика реформы показала исключительную сложность решения вопроса земельной собственности. В историческом плане полная частная собственность на землю присуща лишь феодализму и начальной стадии капитализма, когда собственники безраздельно и неограниченно владели, пользовались и распоряжались землей. Поэтому современные земельные отношения и земельное законодательство в Республике Казахстан развиваются поэтапно с учетом условий и процесса перехода других отраслей производства к рыночной экономике, где земля как объект недвижимости должна иметь стоимость, землепользование должно быть платным, земля должна входить в уставный фонд предприятий, участвовать в сделках (купля-продажа, залог-дарение, право на обмен).

На начальном этапе (1990–1993 гг.) были приняты Земельный кодекс, законы Республики Казахстан «О земельной реформе», «О крестьянском хозяйстве», «О земельном налоге», которые сыграли определенную роль в преобразовании сельхозпредприятий в новые формы хозяйствования на земле.

Затем развитие земельных отношений (1994–1995 гг.) проходило путем адаптации земельного законодательства к условиям рынка. Для этих целей изданы указы Президента Республики Казахстан «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений», «О дальнейшем совершенствовании земельных отношений». Впервые введен институт купли-продажи права землепользования. В 1995 г. подпи-

сан Указ Президента Республики Казахстан «О земле», имеющий силу закона и определивший законодательный статус земли как недвижимости и как предмета (объекта) правового регулирования. Земля становится объектом хозяйствования, собственности и землепользования, на которые распространяются вещные права и сервитуты. В результате была создана целостная система законодательных основ для дальнейших земельных преобразований, обеспечивающая вхождение республики в цивилизованный рынок.

В 2001 г. принят новый Закон «О земле», положивший начало очередного этапа развития земельной реформы. В стране введен единый правовой режим для всех негосударственных землепользователей в сфере сельскохозяйственного производства, то есть с момента введения в действие закона они (на условиях аренды земли) стали временными долгосрочными землепользователями. Установлены предельные размеры земельных участков, которые могут находиться в частной собственности (для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного и дачного строительства) и долгосрочном землепользовании (для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и сельскохозяйственного производства).

В результате бесплатного перераспределения земель более 3 млн. граждан стали собственниками земельных участков. Сформирован специальный земельный фонд общей площадью 12 млн. га, который является резервом для развития крестьянских хозяйств, жилищного и дачного строительства и других целей. В Казахстане имеется более 100 тыс. крестьянских (фермерских) хозяйств, около 2 тыс. производственных кооперативов и более 3 тыс. акционерных обществ и товариществ.

В результате разгосударствления и приватизации земель бывших колхозов и совхозов 2,3 млн. граждан получили право не только на условную земельную долю, но и право ее продажи, сдачи в аренду, дарения. На этой основе формируется рынок земли.

В рыночных условиях особую значимость приобретает охрана земли и повышение эффективности ее использования. Для этих целей проводится инвентаризация пахотных земель, совершенствуется методика и порядок определения их кадастровой оценки, корректируются базовые ставки платы за землю, разрабатываются региональные программы по рациональному использованию земель и их охране, повышению плодородия почв, осуществляется государственный контроль за соблюдением земельного законодательства. На основе современных технологий создается государственный земельный кадастр.

В Азербайджанской Республике земельные преобразования начались в 1997 г. с принятия Закона «О земельной реформе», который на основе принципов экономической свободы и социальной справедливости предусматривает

создание качественно новых отношений собственности на землю, развитие рыночной экономики и предпринимательской инициативы, достижение экономической независимости страны, включая продовольственное обеспечение и повышение материального благосостояния народа. Задачи земельной реформы заключаются также в определении государственных земель, передаче земель в муниципальную и частную собственность, гарантировании прав собственников на владение, пользование и распоряжение землей.

В Азербайджане 3,3 млн. граждан получили землю бесплатно и стали ее собственниками, что привело к созданию сильного класса крестьян-собственников, формированию новых земледельческих отношений и обусловило заботливое отношение к земле. В собственность переданы наиболее ценные земли, которые можно купить, продать, подарить, завещать, сдать в аренду или залог.

Согласно закону объектом земельной реформы является единый земельный фонд Азербайджанской Республики, в состав которого включаются земли, остающиеся в государственной собственности либо передаваемые в муниципальную или частную собственность (приватизируются). При этом все виды собственности (государственная, муниципальная, частная) равноправны и охраняются государством. Субъектом права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, является государство, на находящиеся в муниципальной собственности – муниципалитеты, а на находящиеся в частной собственности – граждане и юридические лица.

Приняты и действуют Земельный кодекс, законы о земельном налоге, о рынке, о земельном кадастре, мониторинге земель и землеустройстве. В результате реформы около половины земельного фонда намечается сохранить в государственной собственности, почти третья часть будет передана в муниципальную и пятая часть – в частную собственность. В республике завершена работа по юридическому закреплению прав граждан на землю и передача земель муниципалитетам, внедряется система земельно-рыночных отношений.

Большое внимание уделяется созданию современной системы земельного кадастра, районированию территорий с учетом экологических факторов и разработке на этой основе экономических моделей землепользования. Исполнительская ответственность за осуществление проводимых в стране реформ Указом Президента Азербайджанской Республики возложена на Государственный земельный комитет.

В Грузии развитие земельной реформы осуществляется в нескольких направлениях. На землях сельскохозяйственного назначения реформа началась в соответствии с постановлением Совета Министров от 18 января 1992 г. №48 «О реформе земель сельскохозяйственно-

го назначения в Республике Грузия», которым установлены предельные нормы передаваемых в собственность приусадебных участков. Передачу земли осуществляют местные органы управления села (поселка), а материалы утверждают органы управления района (города). В частную собственность передано около 800 тыс. га сельскохозяйственных угодий. После принятия Закона «Об аренде земель сельскохозяйственного назначения» (1996 г.) 3820 физическим и юридическим лицам передано в аренду 940 тыс. га сельхозугодий. Всего в собственность и аренду передано 1,7 млн. га сельскохозяйственных угодий.

Важным направлением развития земельной реформы стала приватизация несельскохозяйственных, урбанных земель. До 1998 г. приватизация фабрик и заводов, другого недвижимого имущества осуществлялась без земли. В 1998 г. приняты законы об объявлении собственностью земель несельскохозяйственного назначения, управлении и распоряжении ими. Передача земли в собственность предпринимателей создала условия для привлечения кредитов, приобретения оборотных средств, модернизации производства и внедрения новых технологий. Наряду с развитием производства это мероприятие способствует развитию рынка земли (недвижимого имущества), в котором активно участвуют банки и другие инвестиционные компании.

В соответствии с Гражданским кодексом Грузии жители многоквартирных и индивидуальных жилых домов также безвозмездно получили земельные участки, занятые жилищным фондом.

В целях создания законодательной базы и формирования государственной структуры управления землей принят базовый пакет правовых законодательных актов, необходимых для введения механизмов содействия осуществлению земельной реформы, государственной охраны прав на землю, фискальной политики и формированию земельного рынка.

Сформирован единый государственный орган управления землей, имеющий структуру, функции и задачи, соответствующие требованиям принятых законов.

Дальнейшее развитие земельной реформы в Грузии связано с развитием земельного рынка, основанного на дополнительной приватизации земель, завершением системы земельного кадастра и регистрации, формированием института оценщиков и страховых систем, кооперированием мелких земельных собственников и консолидацией земельных участков.

В Кыргызской Республике земельная и аграрная реформа началась в 1991 г. с принятия законов «О земельной реформе», «О крестьянском хозяйстве», Земельного кодекса, указов Президента Кыргызской Республики по проведению коренных преобразований в сельском хозяйстве, которые создали необходимые усло-

вия коренного преобразования колхозов, совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий.

Передача земель в собственность и развитие рынка земли в республике стали осуществляться с 1994 г. в соответствии с Указом Президента Кыргызской Республики «О мерах по углублению земельной и аграрной реформы в Кыргызской Республике» и постановлением Правительства Кыргызской Республики «Об утверждении положений о проведении земельной и аграрной реформы».

Граждане Кыргызской Республики, работающие в колхозах, совхозах и других государственных сельскохозяйственных предприятиях, обслуживающие население и сельское хозяйство, получили не только земельные доли, но и (при согласии членов семьи) право продавать, передавать по наследству, сдавать в залог и в аренду землю, добровольно объединяться или выходить из состава сельскохозяйственных кооперативов, ассоциаций и крестьянских хозяйств. С 1997 г. в целях развития рыночных отношений введена регистрация этих сделок.

В 1998 г. внесены поправки в Конституцию Кыргызской Республики, введена наряду с государственной коммунальная, частная и другие формы собственности, что сняло проблемы в осуществлении имущественных прав. Развитие системы Госрегистра и функционирование системы регистрации дают гарантию, что государство в рыночных условиях будет защищать право собственности на недвижимость, землю и имущественные отношения.

С развитием оборота земель сельскохозяйственного назначения весьма важным является определение нормативной цены земли. Одним из базовых показателей, участвующих в расчетах определения стоимости земли, является уровень банковского ссудного процента, или так называемой капитализации чистого дохода (земельной ренты), получаемого собственниками от земли и вкладываемого в банк для ежегодного получения процентов.

В связи с тем, что норма ссудного процента банка во многом зависит от экономической стабильности государства, разрабатываются другие подходы для определения нормативной цены в зависимости от вида угодий, их качественного состояния и других условий.

Процессы совершенствования земельных отношений происходят и **в Республике Молдова**. Закон «О приватизации», принятый в 1991 г., послужил началом процесса передачи государственной собственности на землю в частную. На первом этапе были приватизированы объекты жилья, на следующем – объекты коммерческого и промышленного назначения. Небольшие предприятия проданы на обычных аукционах. Крупные предприятия преобразованы в акционерные общества. В результате процесса приватизации и демонополизации государственной собственности за 1992–1997 гг. в частную собственность пе-

решло более 90% промышленных и коммерческих предприятий.

Согласно Закону «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли собственниками предприятий» физические и юридические лица, иностранные инвесторы имеют право покупки земли, на которой расположены их предприятия. Порядок покупки определен вышеуказанным законом и положением о купле-продаже земельных участков, прилегающих к приватизированным промышленным объектам или подлежащих приватизации. В соответствии с вышеуказанным нормативным документом цена земельных участков, подлежащих приватизации, зависит от места расположения, площади участка, доступа к путям сообщения и обустройства земель.

Политика государства направлена на создание благоприятных условий для приобретения земель предприятиями. В декабре 1998 г. были внесены изменения в Закон «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли», которые предусматривают снижение нормативной цены на земли, на которых расположены приватизированные или подлежащие приватизации объекты, частные предприятия, а также объекты незавершенного строительства. Этим же законом предусматривается возможность покупки земель в рассрочку.

В Молдове развита инфраструктура рынка недвижимости, существует сеть государственных и частных организаций, выполняющих оценку недвижимости для различных целей. Заслуживает внимания опыт повышения квалификации оценщиков, организации их постоянного профессионального развития, лицензирования оценочной деятельности.

Вместе с тем проводимые земельные преобразования усложнили реализацию мероприятий по охране сельскохозяйственных земель, их экологической защите и эффективному использованию. С увеличением количества землепользователей и крайне мелкими размерами их землепользований необходимо ужесточить экологические требования к использованию земли, которые прежде всего должны стимулировать рациональное землепользование и сохранение плодородия почв. Опыт многих зарубежных стран показывает, что реальным механизмом наведения порядка в использовании земель, регулировании земельных отношений и переустройстве территорий при решении правовых, социально-экономических, организационно-территориальных и, самое главное, агрономических и экологических задач является землеустройство, которому в Молдове следует уделить больше внимания.

В соответствии с Земельным кодексом земля **в Республике Узбекистан** является государственной собственностью – общенациональным богатством. Она охраняется государством и не подлежит купле-продаже, обмену, дарению, залогоу (за исключением случаев, установленных законодательными актами).

Юридические лица могут иметь земельные участки на праве постоянного владения, срочно-

го (временного) пользования, аренды и собственности; физические лица могут иметь земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, срочного (временного) пользования, аренды и собственности.

Право собственности юридических и физических лиц на земельные участки возникает одновременно с приватизацией объектов торговли и сферы обслуживания.

Право собственности на земельные участки дипломатических представительств и приравненных к ним международных организаций, аккредитованных в Республике Узбекистан, возникает при реализации им в порядке, установленном законодательством, зданий или частей зданий, используемых под помещения представительств, вместе с земельными участками, на которых они размещены, а также земельных участков для строительства зданий этих представительств.

Право собственности иностранных юридических и физических лиц на земельные участки, сотрудников дипломатического корпуса, представителей прессы, аккредитованных в Республике Узбекистан, сотрудников постоянных представительств фирм, компаний и международных организаций, лиц, работающих на постоянной основе на предприятиях с иностранными инвестициями, а так же лиц, постоянно проживающих в республике и имеющих вид на жительство, возникает при реализации им в порядке, установленном законодательством, жилых помещений вместе с земельными участками, на которых они размещены.

В республике действуют право пожизненно-го наследуемого владения, право постоянного владения и аренда земли.

В целях наблюдения за состоянием земельного фонда и управления им в республике проводится землеустройство, создается земельно-кадастровая система, информационная система, мониторинг и государственный контроль за использованием и охраной земель.

В Республике Беларусь земельная реформа началась в 1991 г. В общем плане белорусскую модель реформирования государственной собственности можно характеризовать как централизованно управляемую, сформированную в виде государственной программы и других законодательных актов, в которых содержится набор методов, способов и условий разгосударствления экономики.

В республике реформировано около трети предприятий. Это открытые акционерные общества, созданные на основе выкупа трудовыми и арендными коллективами и продажи по конкурсу или на аукционе.

Приватизация государственной собственности в Республике Беларусь регулируется двумя законами: «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» и «О разгосударствлении и приватизации государственной собственности в Республике Беларусь». Эти законы регулируют и приватиза-

цию недвижимого имущества, за исключением земельных участков. Приватизация зданий, сооружений осуществляется без приватизации земли. Все предприятия приватизированы без земельных участков, на которых они размещаются. Приватизация земли регулируется земельным законодательством, которое ограничивает право собственности на землю этих предприятий.

Земельные отношения, проблемы и методы создания земельного кадастра, землеустройства, оценки земель в Республике Беларусь на современном этапе базируются в основном на государственной собственности на землю, которая является национальным богатством страны.

В республике завершены работы по кадастровой оценке сельскохозяйственных земель колхозов, совхозов, других сельскохозяйственных предприятий. Полученная система показателей, всесторонне характеризующих обрабатываемые земли как основное средство производства в земледелии, служит информационной основой для решения вопросов, связанных с повышением эффективности сельскохозяйственного производства.

В целях повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения и совершенствования специализации сельскохозяйственного производства Советом Республики Беларусь принято постановление «О мерах по эффективному использованию земель сельскохозяйственного назначения». В частности, до 2004 г. в каждом сельскохозяйственном предприятии на основе поучастковой кадастровой оценки земель намечено осуществить мероприятия по оптимизации землепользования и совершенствованию специализации сельскохозяйственного производства и разработать проекты внутрихозяйственного землеустройства для более рационального использования производственных ресурсов, повышения эффективности использования земель и их охраны.

Земельные отношения в **Республике Таджикистан** регулируются Конституцией Республики Таджикистан, Земельным кодексом и другими правовыми актами. Земля в республике находится в исключительной собственности государства. Основной задачей земельной реформы является юридическое закрепление прав на землю на основе земельного законодательства. В 2000 г. приняты законы «Об оценке земель» и «О землеустройстве». В 1998 г. Указом Президента Республики Таджикистан «О реорганизации права пользования землей» создана правовая основа реализации конституционных прав граждан на землю.

При реорганизации хозяйств приоритетное значение придано добровольному выбору организационно-правовой формы предприятия. Принцип добровольности соблюдается также при определении земельного пая и имущественной доли. Разработан механизм социальной защищенности граждан.

Путем преобразования и реорганизации колхозов и совхозов на их базе создаются новые производственные структуры, которые должны отвечать требованиям рыночной экономики. Процесс реорганизации происходит путем разделения крупных хозяйств на более мелкие предприятия, слияния с другими предприятиями или преобразования их в иную организационно-правовую форму. Создаются также мелкие дехканские хозяйства, занимающие площадь от 1 до 10 га.

Создание мелких хозяйств приводит к резкому ухудшению качественного состояния земель. Значительные площади пахотных земель, включая и орошаемые, выбывают из сельскохозяйственного оборота. В результате распашки склоновых земель и их неправильного использования интенсивно развиваются эрозийные процессы, усиливаются селевые потоки, теряется плодородие почв. Проблемным в республике является и использование водных ресурсов. В целях повышения эффективности земельных преобразований и охраны земель необходимо укрепить государственную земельную службу республики, резко увеличить объемы почвенных, исследовательских и других землеустроительных работ, повысить уровень квалификации специалистов по землеустройству.

Земельная реформа **в Армении** началась в 1991 г. Большинство земель перераспределено в частную собственность в течение 4–6 месяцев. Выделение участков на местности с закреплением границ было завершено к 1993 г. В виде паев в частную собственность передано 80% земель, ранее использовавшихся колхозами и совхозами. В состав земель, переданных в частную собственность, входят пашня, многолетние насаждения, а также приусадебные участки. Государство приняло решение не приватизировать пастбища и земли, лежащие вне границ общин. В государственной собственности также оставлены предприятия, занимающиеся семеноводством, разведением скота, и учебно-опытные хозяйства.

Средний размер участка, передаваемого в частную собственность граждан, определялся для каждой деревни в отдельности. Семья, состоящая из трех человек, имела право получить один участок земли, семья, количество членов которой было от четырех до шести человек – два участка, более шести человек – три участка земли. Распределение земель шло на платной основе, установленная цена носила символический характер.

Земельные участки распределялись на основе жребия. Их распределение основывалось на том, что каждой семье должны были достаться земли, занятые мелиорируемой и немелиорируемой пашней, многолетними насаждениями и сенокосами. В большинстве случаев участки располагались в разных местах. Средний размер хозяйства составляет 1,3 га, причем само хозяйство, как правило, состоит из четырех-шести земельных участков. В 1991 г. было орга-

низовано 324 тыс. частных хозяйств. Процесс дробления хозяйств на более мелкие продолжается и сейчас.

В настоящее время в ряде районов страны Правительство Армении финансирует небольшое количество землеустроительных проектов по консолидации земель. В стране идет процесс скупки массивов виноградников перерабатывающими предприятиями, находящимися в собственности иностранцев.

Важное значение придается созданию законодательной основы, которая должна регулировать:

- права на землю и другую недвижимость;
- формы приобретения этих прав;
- осуществление сделок с недвижимостью;
- оценку земли и другой недвижимости;
- информационное обеспечение управления земельными ресурсами.

На Украине земля признана основным национальным богатством, которое находится под особой охраной государства. Вместе с тем закреплено положение о том, что право собственности на землю приобретается и реализуется гражданами, юридическими лицами и государством исключительно в соответствии с законом, то есть право собственности на землю может приобретаться юридическими лицами. Это позволило выйти на новый этап развития земельных отношений. В соответствии с законодательством земельные участки в собственность могут быть получены только гражданами и юридическими лицами Украины.

В соответствии с Земельным кодексом Украины право на приобретение земельных участков в собственность имеют граждане Украины для ведения сельского (фермерского) хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома и хозяйственных построек (приусадебный участок), садоводства, дачного и гаражного строительства.

С целью создания условий эффективного использования земли, стимулирования предпринимательской деятельности, привлечения инвестиций Президентом Украины в 1999 г. подписан Указ «О продаже земельных участков несельскохозяйственного назначения».

Земельный участок несельскохозяйственного назначения может приобретаться одним или несколькими покупателями в совместную или общую долевую собственность. Право собственности на приобретенный участок возникает после получения государственного акта на право собственности на землю, который выдается покупателю при условии оплаты им стоимости участка.

Приобретение земли в собственность иностранными гражданами или юридическими лицами осуществляется при приватизации, например, производственных мощностей предприятия или покупке объекта незавершенного строительства. По желанию покупателя земельные участки, на которых расположены объекты, могут предоставляться в долгосроч-

ную аренду. Земельные участки, которые не подлежат продаже, предоставляются только в долгосрочную аренду.

Закон Украины «О коллективном сельскохозяйственном предприятии» определяет правовые, экономические, социальные и организационные условия деятельности коллективного сельскохозяйственного предприятия, которое является добровольным объединением граждан в самостоятельное предприятие для общего производства сельскохозяйственной продукции и товаров и действует на основах предпринимательства и самоуправления.

Объектами права коллективной собственности предприятия являются земля, другие основные и оборотные средства производства, денежные и имущественные взносы его членов, произведенная ими продукция, полученные доходы, имущество, приобретенное на законных основаниях.

Члену предприятия, который пожелал выйти из его состава для организации крестьянского (фермерского) хозяйства, земельный участок предоставляется из земель запаса, а в случае их отсутствия – из земель предприятия, пригодных для сельскохозяйственного производства, в части, которая приходится на одного члена коллектива. Владельцы земли имеют право предоставлять принадлежащий им земельный участок или его часть в пользование, в том числе на условиях аренды, в случаях и в порядке, предусмотренных земельным законодательством.

В соответствии с Законом Украины «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» гражданам Украины могут бесплатно передаваться земельные участки в частную собственность для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства из расчета среднего земельного участка, который предусмотрен Земельным кодексом Украины. Передача гражданам бесплатно в частную собственность земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства осуществляется один раз.

Собственники земельных участков не имеют права в течение шести лет со времени приобретения права собственности продавать или иным образом отчуждать принадлежащий ему земельный участок, кроме передачи его в наследство или возврата на тех же основаниях, на которых он был получен.

В начале 1997 г. на Украине начался очередной этап земельной реформы, задачей которого является преобразование коллективных сельхозпредприятий в формирования рыночного типа, которые осуществляют свою деятельность на основе частной собственности на землю и имущество. В рамках данного этапа земельной реформы организуются крестьянские (фермерские) хозяйства, частные предприятия или товарищества с ограниченной ответственностью, учредителями которых выступают соответственно один или несколько членов коллективных сельхозпредприятий. Остальные члены коллективов, не ставшие учредителями новых

юридических лиц, получают свои доли в натуре и передают их в аренду хозяйствующим субъектам.

Формирование рыночного оборота земельных участков регулируется государством, которое в первую очередь придает им социально ориентированную направленность и обеспечивает охрану земель. В основу государственного регулирования землепользования положены принципы:

- единства правового, экономического, экологического и технологического подходов;
- комплексности в рациональном использовании и охране земель с другими природными ресурсами;
- учета общих, региональных и локальных особенностей организации использования и охраны земель;
- приоритета земель сельскохозяйственного, природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

Для этих целей осуществляется территориально-пространственное планирование землепользования, проводятся работы по землеустройству, оценка земель, создается система государственного земельного кадастра, проводится государственный земельный контроль.

Денежная оценка земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов осуществляется с целью регулирования отношений при передаче земли в собственность, наследство, под залог, при дарении, покупке-продаже земельного участка и права аренды, определении ставок земельного налога, ценообразовании, учете совокупной стоимости основных средств производства, определении размера взноса в уставные фонды акционерных обществ, объединений, кооперативов.

Порядок проведения экспертной денежной оценки земельных участков несельскохозяйственного назначения определяет механизм экспертной денежной оценки земельных участков несельскохозяйственного назначения, на которых находятся объекты недвижимости, в том числе объекты незавершенного строительства и законсервированные объекты, которые приватизированы (отчуждаемые) в соответствии с законодательством Украины.

Подводя итог изложенному, следует подчеркнуть, что социально-экономические преобразования в странах СНГ на базе рыночных отношений строятся с учетом национальных условий и традиций. Каждая страна находится в поисках путей и методов реформирования земельных отношений. Вместе с тем за последнее время все более четко просматривается тенденция государственного регулирования процессов перераспределения земель, земельного оборота, использования земель по целевому назначению, установления размеров частного землевладения, жесткого ограничения оборота сельскохозяйственных, природоохранных, рекреационных и других наиболее ценных земель.

Сложным для стран СНГ, вступивших на путь рыночных преобразований, является вопрос организации и функционирования земельного рынка. Этот вопрос пока не решен, хотя земельный рынок в неорганизованном и нерегулируемом варианте уже действует.

Рынок земли – особо ответственная экономическая структура национального хозяйства. Он невозможен без механизма, который его запускает, контролирует и регулирует. А это, в свою очередь, требует решения таких проблемных узловых положений, как земельная рента, ее начисление, изъятие, использование, основанные на ней практически все землеуправляющие рычаги – цена земель, арендная плата, земельный налог, денежные ставки земельных операций. Сюда же нужно отнести механизм экономических реформ, обеспечивающий рациональное, природоохранное использование земель (восстановление почвенного плодородия, предотвращение вредных для общества социально-экономических и социологических последствий, защиту прав и интересов граждан и юридических лиц на землю).

Как свидетельствует опыт стран СНГ и других государств, главным в вопросах управления земельными ресурсами является разграничение предметов регулирования земельного и

гражданского законодательства. Исходя из особой социальной значимости земли, которая вместе с другими природными ресурсами должна использоваться и охраняться как основа жизни и деятельности проживающих на ней народов, приоритет в регулировании земельных отношений следует отдать земельному законодательству. Во всех развитых странах существуют обширные блоки земельно-правовых норм или целые отрасли земельного законодательства, приоритетно применяемого по сравнению с гражданским.

Поэтому дальнейшие земельные преобразования в государствах Содружества должны строиться на правильном соотношении гражданского и земельного права. Исходить нужно из того, что земля – это недвижимое имущество особого рода. Все отношения, объектом которых она является, в том числе отношения собственности и земельного оборота, необходимо регулировать земельным законодательством, приоритетным перед всеми отраслями права. Только при таком условии решения земельного вопроса на стыке человек-общество-природа возможно создание эффективного и экономного землепользования, которое должно стоять на одном из ведущих мест в политической и социально-экономической жизни наших государств.

Короткие сообщения

Первый Всероссийский земельный конгресс

18–20 декабря 2001 г. состоялось важное событие в жизни нашей страны – в Москве проходил I Всероссийский земельный конгресс «Земля России: экономика, право, собственность».

На конгресс были приглашены руководители Администрации Президента РФ, Государственной Думы и Совета Федерации Федерального Собрания РФ, Правительства РФ, Счётной Палаты РФ, руководители и специалисты Росземкадастра, его территориальных органов, Минэкономразвития России, Минимущества России, Минсельхоза России, МПР России, Минфина России, МЧС России, Минюста России, Генеральной прокуратуры РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ, правительства Москвы, других министерств и ведомств Российской Федерации, главы администраций субъектов Российской Федерации и руководители муниципальных образований. Также в его работе приняли участие ведущие учёные Российской академии наук, Российской академии сельскохозяйственных наук, Российской академии государственной службы при Президенте РФ, Российской академии естественных наук, Академии народного хозяйства при Правительстве РФ, руководители, преподаватели и сотрудники высших учебных и научно-исследовательских учреждений и организаций, руководители и специалисты предприятий и организаций различных отраслей экономики, предприниматели, представители правительств, научной и деловой общественности стран СНГ, стран Балтии и дальнего зарубежья.

На конгрессе рассматривались вопросы государственного управления земельными ресурсами страны в соответствии с вступившим в действие в ноябре 2001 г. Земельным кодексом, а также федеральными законами «О разграничении государственной собственности на землю», «О государственном земельном кадастре», «О землеустройстве» и др.

Работа конгресса проводилась по пяти секциям в форме «круглого стола»:

- Земельное право
- Земельный кадастр. Регистрация прав на землю. Развитие земельного рынка в России
- Аграрное землепользование и землеустройство
- Городское землепользование
- Землепользование в топливно-энергетическом комплексе, в сфере транспорта и связи.

Были организованы также встречи-консультации по наиболее актуальным темам и выставка-презентация современных кадастровых технологий, отечественных земельных информационных систем, компьютерных программ, приборов и оборудования для землеустроительных работ и кадастровых съёмок. Представлены новинки экономической, юридической и другой литературы по вопросам реформирования земельных отношений в России, создания и ведения Государственного земельного кадастра и государственного учёта объектов недвижимости, оценки, мониторинга земель, землеустройства.

НИА-Природа.