

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

АУЫЛШАРУАШЫЛЫҒЫ МАҚСАТЫНДАҒЫ ЖЕР ТЕЛІМДЕРІНДЕ ЖЕРДІ ПАЙДАЛАНУДЫҢ ШЕТЕЛДІК ТӘЖІРИБЕСІ

FOREIGN EXPERIENCE OF LAND USE ON AGRICULTURAL LANDS

А.И. САБИРОВА¹ кандидат экономических наук

А.Н. ЖИЛДИКБАЕВА² докторант PhD

¹КазНИИ экономики АПК и развития сельских территорий

²Казахский национальный аграрный университет

Аннотация. Рассматривается опыт зарубежных стран по формированию землепользований на основе регулирования земельных отношений. Приводятся действующие ограничения размеров земельных угодий, предоставляемых в аренду и частную собственность одному физическому и юридическому лицу. Проанализированы предельные минимальные и максимальные размеры землепользований предоставляемых одному лицу в странах мира. Изучены прямые выплаты фермерам в странах ЕС и ЕАЭС. Дан анализ действующего законодательства по обороту земель в зарубежных странах. Приведены результаты работы Земельной Комиссии РК и выявленные издержки в процессе проведения земельной реформы. Обозначены принятые Правительством РК меры по их устранению путем введения моратория на 5 лет на продажу земель в частную собственность и обозначены главные направления совершенствования земельных отношений в Казахстане. К числу наиболее важных проблем относится разработка Методики определения предельных (максимальных) размеров земель, которые могут быть предоставлены в аренду казахстанцам.

Аңдатпа. Жер қатынастарын реттеу негізіндегі жерді пайдалануды қалыптастыру бойынша шетелдік тәжірибе қарастырылады. Бір жеке және заңды тұлғаға жалға және жеке меншікке берілетін пайдаланылатын жерлердің көлеміне қолданыстағы шектеулер келтіріледі. Әлемдегі елдердегі бір ғана тұлғаға берілетін жер Пайдаланудың минималды және максималды көлемі талданған. ЕО және ЕАЭО елдеріндегі фермерлерге төленетін тікелей төлемдер зерттелген. Шет елдердегі жер айналымы бойынша қолданыстағы заңға талдау жасалған. ҚР Жер комиссиясы жұмысының нәтижелері және жер реформасын жүргізу үрдісіндегі анықталған шығындар келтірілген. ҚР Үкіметінің жеке меншікке жерді сатуға 5 жылдық мораторий жариялау арқылы оларды жою бойынша шаралары көрсетіліп, Қазақстандағы жер қатынастарын жетілдірудің басты бағыттары берілген. Ең маңызды мәселелердің қатарына қазақстандықтарға жалға беруге болатын жерлердің шекті (максималды) мөлшерін анықтау әдістемесін жасау жатады.

Abstract. The experience of foreign countries in the formation of land use on the basis of regulation of land relations has been considered. Current restrictions on the size of land which is leased and in provided for private property to one individual and legal entity have been presented. The minimum and maximum size of land use granted to one person in the countries of the world have been analyzed. Direct payments to farmers in EU and EAEC countries have been studied. The analysis of the current legislation on land turnover in foreign countries has been presented. The results of the work of the Land Commission of the RK and the costs revealed in the process of land reform have been presented. Measures taken by the Government of the RK on their elimination by introducing a 5 years moratorium for the sale of land to private ownership and main directions for improving land relations in Kazakhstan have been outlined. One of the most important issues is the development of a methodology of determining the maximum land sizes that can be leased to the citizens of Kazakhstan.

Key words: land relations, land lease, private property, land use, agricultural land, gross output, effective user, turnover of land, land legislation.

В ряде стран отсутствуют законодательно закреплённые предельные нормы предоставления 1 физическому и юридическому лицу земельного участка в аренду. В Республике Казахстан, Российской Федерации, Украине отсутствуют нормативные акты по предельным минимальным и максимальным размерам крестьянских хозяйств и сельхозпредприятий. Большинство сформированных крестьянских хозяйств в результате приватизации государственной собственности за счёт земельных долей не являются конкурентоспособными.

Экономика природопользования

Таблица 1 – Предельные минимальные и максимальные размеры землепользований одного лица в странах мира

Страна	Предельные размеры		Страна	Предельные размеры	
	min	max.		min	max.
Германия	1 га	400-500 га	Украина	не определены	100 га- КХ
Польша	1 га	300 – 500 га	Болгария	20 га	на семью 30 га
Венгрия	не определен	до 300 га	Япония	0,5 га	не определен
Румыния	100 га на семью	до 200 га	Республика Беларусь	150 га -КХ	не определен
Республика Казахстан	не определен	норматив по пашне и с. угод. районов	Российская Федерация	для КХ – 5 га	не превышает 10% от площади района

По данным статистики РФ в 2016 г. на конец года числилось 15,2 тыс. ед. крупных, средних и мелких сельхозорганизаций со средней площадью в 12107,8 га, крестьянских (фермерских) хозяйств насчитывалось 136,6 тыс. ед. со средними размерами общей площади в 268,9 га [2]. В структуре сельскохозяйственных угодий сельхозорганизаций на

долю пашни приходится 64,4%, крестьянских хозяйств – 69,6%, пастбищ соответственно 25,3 и 25,2, сенокосов – 8,1 и 4,5% [3]. Средние размеры сельхозугодий на 1 сельхозорганизацию в РФ составляют 11700 га, на 1 крестьянское (фермерское) хозяйство – 258 га (таблица 2).

Таблица 2 – Динамика количества и площади сельскохозяйственных формирований в Российской Федерации за 2006 и 2016 гг.

Показатель	2006 г.		2016 г.	
	кол-во, тыс.ед.	общая площадь в среднем на 1 объект, га	кол-во, тыс. ед.	общая площадь в среднем на 1 объект, га
Сельскохозяйственные организации, в т.ч.	59,2	6930,1	36,4	6018,0
крупные и средние	27,8	11858,5	15,2	12107,8
малые	20,4	3740	17	1597,6
подсобные с/х предприятия	11	390,9	4,2	1749,2
Крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, в том числе	285,1	103	174,6	240,9
крестьянские (фермерские) хозяйства	253,1	102,6	136,6	268,9
индивидуальные предприниматели	32	106,2	38,0	140,0

В 2016 г. по результатам проведенной Всероссийской сельскохозяйственной переписи выявлено, что за последние 10 лет (2006- 2016) снизилась численность основных категорий хозяйств, но увеличилась средняя площадь земли, приходящейся на одно предприятие.

В Республике Беларусь в 2016 г. числилось 1 469 сельхозорганизаций, за которыми закреплено 7 487,3 тыс. га и 2500 крестьянских (фермерских) хозяйств, общей площадью 163,7 тыс. га. В структуре сельскохозяйственных земель сельхозорганизации занимают 87,2%, крестьянские хозяйства – 1,9%. Таким образом, основная деятельность сосредоточена в средних и крупных предприятиях (таблица 3).

В Гомельской области более эффективное производство имеют крупные сельскохозяйственные предприятия со следующими пороговыми значениями параметров: площадью сельхозугодий более 7,0 тыс. га; численностью работников, занятых в сельскохозяйственном производстве свыше 300 чел., суммарной энергообеспеченностью свыше 10 тыс. л. с.; энергооснащенностью свыше 400 л. с. на 100 га сельскохозяйственных угодий; стоимостью основных производственных фондов свыше 20000 млн бел. руб.; фондооснащенностью в расчете на 100 га сельскохозяйственных угодий от 200 до 300 млн бел. рублей [4].

В то же время в развитых странах на малых площадях уровень эффективности использования земель высокий (таблица 4).

Экономика природопользования

Таблица 3 – Использование сельскохозяйственных земель по категориям землепользователей в Республике Беларусь в 2016 г.

Показатель	Сельхозорганизации			Крестьянские (фермерские) хозяйства		
	кол-во, ед.	площадь сельхозугодий, тыс. га	в т.ч. пахотных земель, тыс. га	кол-во, ед.	площадь сельхозугодий, тыс. га	в т.ч. пахотных земель, тыс. га
	1469	7 487,3	4 933,1	2500	163,7	118,9
В среднем на 1 хозяйство по РБ, га		5097	3358		65,5	47,6

Таблица 4 – Уровень эффективности использования сельхозугодий в странах ЕС и уровень государственной поддержки (2013 г.)

Валовая продукция на 1 га сельхозугодий (с учетом прямых выплат фермерам из бюджета ЕС-27), долл. США		Прямые выплаты фермерам на 1 га сельхозугодий, в % к валовой продукции сельского хозяйства
до 800	Эстония (663), Латвия (746), Литва (787)	Эстония (26,2), Латвия (29,5), Литва (22,6)
801 -1100	Болгария (953), Португалия (953), Словакия (1036), Ирландия (1077)	Болгария (15,6), Португалия (21,7), Словакия (24), Ирландия (41,5)
1101 - 1700	Чехия (1367), Великобритания (1491), Испания (1533), Румыния (1574), Венгрия (1574), Польша (1616)	Чехия (23,9), Великобритания (18,6), Испания (16,0), Румыния (9,2), Венгрия (16,3), Польша (16,4)
1701-2000	Финляндия (1698), Швеция (1698), ЕС-27 (1947), Франция (1988)	Финляндия (55,6), Швеция (23,1), ЕС-27 (17,2), Франция (17,5)
2001 -2400	Люксембург (2113), Словения (2195), Австрия (2361)	Люксембург (27,2), Словения (27,4), Австрия (29,1)
2401 -3000	ФРГ (2527), Греция (2858)	ФРГ (17), Греция (32)
Свыше 3000	Кипр (3521), Дания (3894), Италия (4018), Бельгия (4640), Нидерланды (13256), Мальта (18061)	Кипр (20,9), Дания (9,5), Италия (10,4), Бельгия (11,6), Нидерланды (3,3), Мальта (19,9)
Примечание: расчеты выполнены авторами на основе данных [5]		

По сравнению с полученной валовой продукцией в 2013 г. с 1 га сельхозугодий в целом по Казахстану она составляет всего 169 долл. США, по России – 590, Республики Беларусь – 1311, Кыргызстане – 330, Армении – 61 долл. США.

Доля прямых выплат фермерам в валовой продукции стран ЕС – 27 в 2013 г. неодинакова и колеблется по различным государствам (таблица 5).

Таблица 5 – Прямые выплаты фермерам в странах ЕС и ЕАЭС, 2013 г.

Доля прямых выплат в валовой продукции сельского	Страна
до 10 %	Нидерланды (3,3), Румыния (9,2), Дания (9,5)
от 10,1 до 15,0%	Италия (10,3), Бельгия (11,6)
от 15,0 до 20,0%	Болгария (15,6), Испания (15,9), Венгрия (16,3), Польша (16,4), ФРГ (17,0), ЕС-17 (17,2), Франция (17,5), Великобритания (18,6), Мальта (19,9)
от 20,1 до 25,0%	Кипр (20,9), Португалия (21,7), Литва (22,6), Швеция (23,2), Чехия (23,9)
1,9%	Республика Казахстан
1,7%	Российская Федерация
6,6%	Республика Беларусь

Государственная заинтересованность в регулировании земельного оборота необходима для того, чтобы создать такие модели

землевладения и землепользования, которые способствовали бы эффективному использованию земельных угодий. С этой

елью во всех развитых странах государственная политика направлена на увеличение средних размеров хозяйств и консолидацию земель. Для этого осуществляется выкуп мелких хозяйств для последующей перепродажи их более крупным, устанавливается возрастной предел для фермеров, по достижении которого они вынуждены реализовать землю, которая также используется для укрупнения других ферм, проводятся мероприятия, способствующие ликвидации чересполосицы. Целью данного укрупнения является создание наиболее эффективных коммерческих сельскохозяйственных организаций. Поэтому в большинстве зарубежных государств существует запрет на раздел сельскохозяйственных угодий на участки меньше определенного размера.

Так, Закон Германии «Об обороте земельных участков» предусматривает запрет на совершение сделки с сельхозугодьями, если в результате формируется нерациональная структура землевладения и землепользования. Гражданский кодекс Италии устанавливает запрет на дробление земельных участков, которые по размеру меньше минимальной площади, обеспечивающей жизнеспособность хозяйства. При этом, существующее законодательство предусматривает минимальный размер земли как площадь, достаточную одной семье для сельскохозяйственной обработки.

Минимальный размер земельного участка установлен также и законодательством Франции, согласно которому его величина должна обеспечивать «полную занятость двум работникам при условии рационального управления» и составляет в настоящее время 25 га. В Дании требуется официальное разрешение на раздел хозяйства. Такое разрешение можно получить только при условии, что вновь образуемые хозяйства останутся экономически жизнеспособными. Более того, государство устанавливает приоритетные права на покупку земли фермером, если площадь земельного участка превысит 70 га.

Для того чтобы не допустить дробления земельных участков, во многих зарубежных странах предусмотрено государственное регулирование операций по наследованию сельхозугодий. Так, например, в Германии, Австрии, Швейцарии, Дании, Греции и во всех скандинавских странах с целью предотвращения неоправданной фрагментации земельных угодий хозяйство переходит только к одному наследнику, доказавшему свою способность эффективно управлять им, остальные наследники получают компенсацию.

В Норвегии преимущественные права по наследованию предоставляются старшему из наследников, при этом родственники имеют преимущественные права на покупку хозяй-

ства, если наследник решит его продать. С другой стороны, в Бельгии, Люксембурге, Нидерландах, Италии, Португалии и Франции все наследники имеют равные права. Однако чтобы не допустить дробления сельскохозяйственных земель, государство принимает меры по сохранению экономически жизнеспособных хозяйств, допуская в ряде случаев выбор судом одного наследника.

В свою очередь, в Великобритании и Ирландии преобладает принцип свободы завещания. Однако при наследовании земель сельскохозяйственного назначения требуется проведение оценки аграрной дееспособности наследника. При этом наследник вправе не выплачивать компенсацию сонаследникам, что позволяет предотвратить неоправданное дробление сельскохозяйственной земли и сохранить эффективное хозяйство.

Тем не менее, проводя политику укрупнения, большинство зарубежных стран имеют в своем законодательстве существенные ограничения, не допускающие чрезмерной концентрации земли и образования латифундий. Отсюда существование в ряде государств законов о максимальных размерах земельных владений [6]. Жесткие меры, направленные на предотвращение неоправданного укрупнения сельскохозяйственных угодий, приняты в Новой Зеландии. Для совершения сделок при покупке или аренде земли более чем в 2 га в этой стране требуется официальное разрешение.

Существуют ограничения при покупке сельскохозяйственных угодий и во Франции. Законодательством этой страны не предусмотрен верхний предел для увеличения хозяйства. Однако если фермер намерен увеличить свое хозяйство как минимум в 2 раза больше общенационального показателя, понадобится разрешение от официальных властей. При этом предпочтение будет отдано фермеру, главным источником дохода которого является производство сельскохозяйственной продукции.

В исследованиях большинства ученых стран с рыночной экономикой среди основных показателей в качестве базового принят показатель – площадь сельскохозяйственных угодий. Именно обеспеченность предприятий трудовыми и материально-денежными ресурсами, вновь созданная стоимость продукции в расчете на единицу сельскохозяйственных угодий характеризуют наиболее достоверно параметры конкретной формы хозяйствования.

В законодательствах многих зарубежных стран совершенно четко просматривается тенденция усиления государственного вмешательства в земельные отношения, в первую очередь – отношения к земельной собственности. Это проявляется в конститу-

циях, специальных законах, нормах гражданского законодательства.

Во многих странах приняты законы о ликвидации чересполосицы, то есть о рациональном землеустройстве. Анализ зарубежного законодательства позволяет выявить основные пути, по которым идет регулирование земельных отношений, имеющее свою специфику по сравнению с гражданско-правовым регулированием.

Одним из важных методов государственного регулирования земельных отношений в зарубежных странах является планирование использования земель. В разных странах оно носит разное название. В Великобритании – «планирование городской и сельской территории», в Германии – «упорядочивание территории», во Франции – «устройство территории», в США – «зонирование».

Исследовав опыт развитых стран мира в области формирования земельной собственности, можем сделать некоторые обобщения.

Во-первых, земля в большинстве стран является объектом частной собственности. Однако в ряде стран сельскохозяйственные земли находятся в государственной собственности и предоставляются в аренду. Так, в Израиле вся земля принадлежит государству, в Китае государство официально поддерживает государственную, коллективную и семейную собственность, в Великобритании формально вся земля принадлежит королевской семье, но права на владение свободно продаются, что позволяет использовать ее

достаточно эффективно. Изменить целевое назначение земельного участка здесь очень сложно. Владельцам земли запрещено продавать ее иностранцам [7].

Во-вторых, собственность на земли сельскохозяйственного назначения почти во всех странах ограничена. Например, в странах Европы государство регулирует и ограничивает частную собственность на землю, максимальная величина земельной собственности на семью установлена в Румынии – 100 га, в Венгрии – 300 га на человека, в Болгарии семья может иметь в собственности не более 30 га, а в районах интенсивного земледелия не более 20 га. В других странах действует ограничение по продаже земель сельскохозяйственного назначения иностранцам: в Польше действует 12-летний мораторий на продажу таких земель; в Новой Зеландии разрешение на покупку или даже аренду иностранцами участка земли площадью более 2 га может предоставить только специальный трибунал по охране земли, решение которого требует детального обоснования; в Канаде иностранец может иметь в собственности не более 8 га сельскохозяйственных угодий.

Так, на малых площадях (всего 17 га) в Италии самый высокий уровень валового производства продукции (3,88 тыс. евро с 1 га), в Великобритании на площади 160 га получен самый высокий из стран ЕС уровень урожайности пшеницы – 7,6 т/га (таблица 6).

Таблица 6 – Производство валовой продукции с 1 га сельхозугодий с учетом прямых выплат фермерам из бюджета в землепользованиях стран ЕС -27

Размеры землепользований, га	Страна ЕС	Производство валовой продукции с 1 га сельхозугодий, тыс. евро	Урожайность пшеницы, т/га
До 30 га – мелкие	Румыния (13 га)	1,52	3,5
	Италия (17 га)	3,88	5,4
	Польша (18 га)	1,56	5,3
	Болгария (26 га)	0,92	4,0
От 160 га и выше – крупные	Великобритания (160 га)	1,44	7,6
	Чехия (228 га)	1,32	5,7
	Словакия (579 га)	1,0	4,9

Таким образом, в этих странах в большой степени влияют меры поддержки на покрытие части затрат на производство продукции, более высокая культура земледелия и состав сельхозугодий.

В-третьих, основной чертой формирования собственности на землю в странах мира является широкое применение аренды земли.

Следует отметить, что сроки аренды в разных странах неодинаковы: во многих из них устанавливаются минимальные и максимально допустимые сроки. К примеру, в

Бельгии, минимум – 12 лет, а максимум – 99 лет, в Испании, минимальный срок – 6 лет, а максимальный – 15 лет, во Франции, минимум – 12 лет, максимум – 25 лет. В то же время, в Греции, Ирландии и Португалии определены только минимальные сроки аренды (которые равны соответственно 4, 3 и 7 лет), а в Дании, Украине и Японии, наоборот, – максимальные (30, 50 и 20 лет). В США особый порядок аренды земель – договор заключается, как правило, на один год, ставки арендной платы определяются рын-

ом. Следует обратить внимание на опыт стран, в которых срок аренды зависит от дополнительных условий: различные сроки аренды для отдельных земельных участков и для всего предприятия (Люксембург, Нидерланды, Швейцария – 6 и 9, 6 и 12, 6 и 9 лет соответственно), для низменных и горных земель (Италия – 15 и 6 лет соответственно), для тех, кто применяет наемный труд и без наемного труда (Португалия – 10 и 7 лет соответственно).

В странах ЕАЭС преобладает аренда земли у государства. Например, в РФ доля арендуемых земель в общем объеме сделок составляла 62%, а по площади – 82,7%, в Беларуси – все земли находятся в аренде, в Казахстане 99% земель арендуется у государства.

Важным вопросом в области отношений собственности на земли сельскохозяйственного назначения является размер сельскохозяйственных предприятий. Аграрной политикой развитых стран мира предусматриваются меры по недопущению сосредоточения в одних руках слишком больших земельных массивов. В Украине законом установлена максимальная разрешенная площадь сельскохозяйственных угодий в собственности одного лица – 100 га, в Польше – 300 га, но учитывая унаследованные земли до 500 га, в Германии в зависимости от условий федеральных земель – 400-500 га, в Венгрии – до 300 га, в Румынии – до 200 га. Минимальная площадь землевладения установлена в Германии и в Польше – 1 га, в Японии – 0,5 га, а в Украине – законодательно не определено.

В ряде стран отсутствуют законодательно закрепленные предельные нормы предоставления 1 физическому и юридическому лицу земельного участка в аренду. В Республике Казахстан, Российской Федерации, Украине отсутствуют нормативные акты по предельным минимальным и максимальным размерам крестьянских хозяйств и сельскохозяйственных предприятий. Большинство сформированных крестьянских хозяйств в результате приватизации государственной собственности за счет земельных долей не являются конкурентоспособными.

Законодательство большинства зарубежных стран позволяет осуществлять сделки по купле-продаже земель сельскохозяйственного назначения, что является мощным средством стимулирования роста сельскохозяйственного производства и способствует привлечению инвестиций в данную сферу деятельности. Однако чтобы оборот земель сельскохозяйственного назначения способствовал сосредоточению земельных ресурсов в руках наиболее эффективных пользователей, государство, формируя законодательные нормы, контролирует земельные

отношения, вводит значительные ограничения при приобретении земель сельскохозяйственного назначения в собственность или в аренду [8].

В Германии оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется на основе положений Германского гражданского уложения 1896 года и отдельных законов, к примеру, Закона о мероприятиях по улучшению аграрной структуры и защите сельскохозяйственных и лесохозяйственных предприятий (Закон о земельном обороте) от 28 июля 1961 года. Согласно данным нормативно-правовым актам в Германии допускается ограничение частноправовых интересов собственников в интересах общества, при этом оборот земель сельскохозяйственного назначения находится под четким контролем государства. Кроме того, Германским гражданским уложением предусматривается запрет на дробление земель сельскохозяйственного назначения и их отчуждение с изменением целевого назначения. При этом законодатель предоставляет сельскохозяйственным производителям приоритетное право на приобретение земель данной категории по сравнению с иными лицами, не занятыми в сельском хозяйстве.

Во Французской Республике правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения заложено в Гражданском кодексе Франции (Кодексе Наполеона) 1804 года. Земельное право дифференцировано подходит к регулированию оборота земель сельскохозяйственного назначения в целях их охраны и рационального природопользования. Так, Гражданским кодексом Франции установлена специальная система, при которой требуется разрешение властей на совершение отдельных видов земельных сделок с землями сельскохозяйственного назначения. Такая система контроля позволяет определять в будущем субъектов земельных прав и в случае нарушения законодательства справедливо распределить ответственность.

Во Французской Республике активно создаются семейные фермы. При предоставлении земель сельскохозяйственного назначения в целях ведения семейного фермерского хозяйства учитываются опыт работы в сельском хозяйстве и соответствующая аграрная квалификация. В целях сохранения качества земель предпочтение отдается наиболее квалифицированным фермерам. Кроме того, во Франции государство регулирует также приобретение земельных участков, поступающих на рынок с целью последующей их перепродажи, что содействует сохранению сельскохозяйственного использования земель. С целью предотвращения спекуляции данной категорией земель дей-

ствуют высокие налоги на прибыль от продаж сельскохозяйственных участков.

В Италии государственный контроль над оборотом земель сельскохозяйственного назначения сводится к возможности принудительной сдачи в аренду или продажи участка другим пользователям, если фермер самостоятельно не обеспечивает ведение хозяйства необходимым образом. В Италии введены жесткие условия целевого использования земель сельскохозяйственного назначения, за нарушение которых действуют соответствующие санкции.

В США проводится многоуровневая аграрная политика по обеспечению надлежащего регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения. В целом законодательство США направлено на сохранение сельских общин и предотвращение несельскохозяйственного использования земель. В большинстве штатов в целях предотвращения вывода земли из сельскохозяйственного производства запрещается предоставлять землю не фермерам, кроме того, установлен минимальный размер используемого ими земельного участка.

В Великобритании действует Акт по планированию городских и сельских территорий 1947 года, согласно которому в стране разработаны региональные планы землепользования с выделением различных зон, в том числе сельскохозяйственного землепользования. С целью предотвращения необоснованного перевода земель сельскохозяйственного назначения в иные категории в Великобритании для изменения вида целевого использования требуется специальное разрешение, которое выдается соответствующими законодательными органами. Кроме того, установлена возможность изъятия таких земель при их нецелевом использовании. При этом в английском земельном законодательстве наибольшее внимание уделяется правовому регулированию регистрации сделок с землями сельскохозяйственного назначения, а не регламентации их надлежащего использования.

Особо выделяется практика решения вопроса правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения в Китае и Японии.

В Китае, хотя и устанавливается на уровне законодательства возможность получения земель сельскохозяйственного назначения в собственность, основной формой сделки с данной категорией земель является все же аренда. При этом законодательно установлена лишь коллективная собственность на земли сельскохозяйственного назначения крестьян, проживающих в деревнях, провинциях и объединенных в сельскохозяйственные кооперативы.

В Японии правовые нормы, регулирующие оборот земель сельскохозяйственного назначения, занимают особое место. Поскольку земельные ресурсы страны сильно ограничены, а плотность населения в стране увеличивается, то земли сельскохозяйственного назначения становятся наиболее важным объектом охраны со стороны государства. Все вопросы, связанные с оборотом земель сельскохозяйственного назначения, в Японии решаются только при участии государственных органов и только при их согласии.

В Японии проводится жесткая политика по охране земель сельскохозяйственного назначения. Юридическое лицо может приобрести земельный участок, только если основной вид его деятельности – сельскохозяйственное производство. Японскими сельскохозяйственными производителями являются фермеры, от которых требуется самостоятельно обрабатывать всю землю и проживать на ферме. В стране действует крупный налог на прибыль от продажи земель сельскохозяйственного назначения.

Одной из сложных проблем земельного реформирования на территории постсоветского пространства явилось формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения. В Республике Казахстан с 2003 г. законодательно закреплена продажа земель в частную собственность физическим и юридическим лицам. Однако за весь период с 2003 по 2016 г. было продано всего 1,3 млн. га земель, что соответствует 1% всех сельхозугодий. Вопреки нормам земельного законодательства наметился процесс формирования чрезмерно крупных землепользований – сельхозпредприятий без учета предельно допустимых размеров, практически в руках одного лица – учредителя ТОО. В настоящее время функционирует 301 землепользователь, имеющий земельные участки свыше 25 тыс. га, 18 сельхозтоваропроизводителей имеют сверхкрупные размеры закрепленной земельной площади: от 101,0 тыс. га до 323,8 тыс. га. Они функционируют на территории Актырауской, Западно-Казахстанской, Атырауской, Мангыстауской, Карагандинской областей в пустынной зоне и ряде областей северного региона.

Наряду с этим появилось большое количество неконкурентоспособных мелких крестьянских хозяйств, организованных на основе нескольких земельных долей. Имеют место и другие проблемы.

Поэтому в соответствии с распоряжением Премьер-министра от 11 мая 2016 была создана Комиссия по земельной реформе, на которую возлагается анализ происходящих процессов в использовании сельскохозяйственных земель, выявление узких мест в земельном законодательстве и приостанов-

ение (объявление моратория) на отдельные сделки с земельными участками, связанные с выкупом земель в частную собственность и предоставлением земель иностранцам.

В настоящее время в Мажилисе Парламента рассматривается проект Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам регулирования земельных отношений», направленный на совершенствование норм земельного законодательства по вопросам использования сельхоз- земель. В частности, вносятся изменения и дополнения в Земельный кодекс, предусматривающие следующее:

- сохранить и усовершенствовать нормы института аренды земель гражданами и юридическими лицами (резиденты Казахстана) для ведения сельскохозяйственного производства;

- установить предельные (максимальные) размеры сельхозземель, предоставляемых в аренду одному крестьянскому хозяйству и сельхозпредприятию в пределах одного района области;

- ужесточить требования к предоставлению сельхозземель в приграничных территориях;

- определить площади пастбищ вокруг населенных пунктов, необходимых для удовлетворения нужд населения.

Наиболее важной нормой является установление предельных (максимальных) размеров сельхозземель, предоставляемых в аренду одному крестьянскому хозяйству и сельхозпредприятию в пределах одного района области, что позволит устранить имеющиеся недостатки в использовании земель. Этими вопросами на конкурсной основе занимается Казахский институт экономики АПК и развития сельских территорий.

Таким образом, как в странах с развитой рыночной экономикой, так и в странах ЕАЭС растет внимание к вопросу правового регулирования земель сельскохозяйственного назначения, которое направлено на сосредоточение земель сельскохозяйственного назначения в руках наиболее эффективных пользователей. Не оставляет сомнения, что во всех зарубежных государствах осуществляется модификация действующего правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения, а также создаются новые законодательные акты.

Список использованных источников

1 Кошкалда И.В., Ряснянская А.Н. Зарубежный опыт развития земельной собственности – Харьков: Харьковский национальный аграрный университет им. В.В. Докучаева, 2015. – С.147-150.

2 Калабеков И.Г. Россия, Китай и США в цифрах. – М., 2017. – 117 с.

3 Сельское хозяйство, охота и охотничье хозяйство, лесоводство в России. Официальное издание. Федеральная служба государственной статистики. – М., 2015. – 201 с.

4 Статистический сборник: Сельское хозяйство Республики Беларусь. – Минск, 2016. – 229 с.

5 Статистические сопоставления стран [Электронный ресурс]. - 2013. URL:// <http://agrobuy.ru/publications/index.php?id=42>. (дата обращения: 01.07.2016)

6 Отчет о научно-исследовательской работе: «Разработать методологию государственной политики регулирования земельных отношений и повышения эффективности инвестиций в использование земель сельскохозяйственного назначения». – ГНУ ВИАПИ Россельхозакадемии, 2015. – 141с.

7 Черевко Г. Интенсификация сельского хозяйства // Агроинком: Израиль. – 2004. – № 5-6. – С. 82-88.

8 Рыженков А.Я. Современная земельная политика и управление земельным фондом в зарубежных странах // Вестник Волгоградского института бизнеса // Бизнес. Образование. Право. – 2012. – №3. – С.252-257.

Spisok ispolzovannyh istochnikov

1 Zarubezhnyj opyt razvitija zemel'noj sobstvennosti Koshkalda I.V., Rjasnjanskaja A.N. - Har'kov: Har'kovskij nacional'nyj agrarnyj universitet im. V.V.Dokuchaeva, 2015. - S.147-150.

2 Kalabekov I.G. Rossiya, Kitaj i SShA v cifrah.- M., 2017.- 117 s.

3 Sel'skoe hozjajstvo, ohota i ohotnich'e hozjajstvo, lesovodstvo v Rossii. Oficial'noe izdanie. Federal'naja sluzhba gosudarstvennoj statistiki.- M., 2015. – 201 s.

4 Statisticheskij sbornik: Sel'skoe hozjajstvo Respubliki Belarus'. –Minsk, 2016.- 229 s.

5 Statisticheskie sopostavlenija stran [Jelektronnyj resurs]. - 2013. URL: // <http://agrobuy.ru/publications/index.php?id=42>. (data obra-shhenija: 01.07.2016)

6 Otchet o nauchno-issledovatel'skoj rabote: «Razrabotat' metodologiju gosudarstvennoj politiki regulirovanija zemel'nyh otnoshenij i povyshenija jeffektivnosti investicij v ispol'zovanie zemel' sel'skohozjajstvennogo naznachenija».- GNU VIAPI Rossel'hozakademii, 2015. - 141s.

7 Cherevko G. Intensifikacija sel'skogo hozjajstva // Agroinkom: Izrail'. - 2004. - № 5-6. - S. 82-88.

8 Ryzhenkov A.Ja. Sovremennaja zemel'naja politika i upravlenie zemel'nym fondom v zarubezhnyh stranah // Biznes. Obrazovanie. Pravo // Vestnik Volgogradskogo instituta biznesa. - 2012. - № 3. - S. 252-257.

