

ДОСВІД ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН У ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ

Сисоєва Яна Сергіївна, ст. гр. 3 - 34

Науковий керівник: викладач землевпорядних дисциплін I категорії

Євсюкова А.О.

Відокремлений підрозділ «Костянтинівський технікум Луганського національного аграрного університету»

Аналіз сучасного зарубіжного законодавства дозволяє виявити основні шляхи, за якими регулюють управління земельними ресурсами в різних країнах. Практично в усіх цивілізованих державах фундаментальною основою організації управління земельними ресурсами є державне регулювання правовідносин на землю, хоча принцип, форми і підходи до правового рішення цієї проблеми в різних країнах істотно розрізняється.

Зарубіжний досвід у сфері управління земельними ресурсами вивчався багатьма вченими, серед яких Г. Бистров, А. Варламов, Є. Нестеровський, А. Третьак. Науковцями досліджено розвиток системи землеустрою в таких розвинених країнах, як Німеччина, Сполучені Штати Америки, Франція, Англія та країнах з перехідною економікою.

У федеральних країнах система регулювання земельних відносин значно різноманітніша, оскільки багато питань землекористування віддано в юрисдикцію окремих територій. У всіх країнах є спеціальні державні, суспільні або приватні структури (Франція), що займаються регулюванням і управлінням земельними ресурсами, деякі держави мають спеціалізовані суди по вирішенню земельних суперечок (Німеччина).

У більшості розвинених країнах практикують зонування земель, планування, регулювання їх використання і земле відведення на основі відповідного законодавства, направленою, перш за все, на обмеження виведення земель із сільськогосподарського обороту. Продаж або інша передача сільськогосподарських угідь для не-сільськогосподарських цілей майже скрізь вимагає спеціального дозволу і в багатьох випадках жорстко лімітується.

Як правило, управління земельними ресурсами здійснюється на трьох рівнях:

- На рівні держави забезпечують збереження сільськогосподарського земельного фонду, забезпечення захисту сільських районів від міської забудови і промисловості, з метою збереження і охорони навколишнього середовища.
- Другий рівень – регіональний. На цьому рівні зазвичай складають карти і зони землекористування, плані трансформації угідь, пов'язують загальнодержавну земельну політику з регіональними умовами.
- Районний або муніципальний рівень. На цьому рівні проводять картування земель, забезпечують дотримання правил по захисту сільськогосподарських угідь.

Така трирівнева система в різних країнах не однакова. У США основна частина земельної політики формується на рівні штатів, а в інших країнах усі рішення районних і муніципальних властей затверджують на більш високому рівні.

В Німеччині законодавчо встановлені умови договору оренди сільськогосподарських земель. Особлива увага при цьому приділення контролю за раціональним використанням земель, неприпустимістю введення обмежень їх господарського обороту з метою перерозподілу між «ефективними правовласниками», виконання землевласниками правових зобов'язань, зокрема по податкових платежах, для чого функціонують спеціальні сільськогосподарські суди.

Аналогічні умови з продажу земель сільськогосподарського призначення у власність включно для розвитку сільгоспвиробництва і наявність професійних характеристик власників земель діють у Швеції, Франції, Італії, Іспанії, Норвегії.

Крім того, у Франції держава регулює придбання земельних ділянок, що поступають на ринок з метою подальшого перепродажу, що сприяє консолідації земель і збереженню їх цільового сільськогосподарського призначення. З метою запобігання спекуляції землею діють високі податки на прибуток від швидкого перепродажу сільськогосподарських ділянок.

В Італії державний контроль за земельним оборотом зводиться до можливості примусової здачі в оренду (продажу) ділянки ефективнішим користувачам, якщо фермер не забезпечує ефективне землекористування.

Попри те, що переважна більшість країн характеризується значною різноманітністю економічних і географічних умов, загальною вимогою до підтримки ефективного функціонування земельного ринку є обов'язкова державна реєстрація земельних операцій і прав на землю. У світовій практиці при формуванні системи управління земельними ресурсами крім регулювання правовідносин на землю центральне місце займають ведення земельного кадастру і формування кадастрової оцінки земель.

У Німеччині – одне з найбільш розвинених законодавств по землекористуванню з урахуванням швидкого зростання попиту на землю і бажанням зберегти сільськогосподарський потенціал країни. Основа цієї політики – Федеральний акт по використанню земель, згідно з яким розроблені і прийняті відповідні акти в кожній із земель країн. Мета цього акту – підтримка традиційного сільськогосподарського виробника і збереження за ним його земель. При цьому під виробником розуміють селянське або фермерське господарство сільського типу, орієнтоване на ретельну обробку ґрунту і зміст обмеженого поголів'я худоби, щоб не порушувати екологічний баланс. У цілому сільське господарство розглядають як один з основних чинників екологічної безпеки країни. Федеральний і земельний акти різко обмежують можливості переведення сільськогосподарських угідь на інші види використання. В акті також закладені заходи по боротьбі з міграцією населення з гірських і несприятливих для сільського господарства районів.

В Японії існує законодавство про зонування і розділення території на сільськогосподарські і несільськогосподарські землі, причому переведення земель з сільськогосподарських в несільськогосподарські в принципі заборонено. Ці зони є резерваціями тільки для сільського господарства і охоплюють 5 млн га. Проте і в несільськогосподарських зонах частину земель використовують під сільськогосподарське виробництво, але тут влада має право давати дозвіл на переведення цих земель для несільськогосподарського використання.

У деяких країнах існують спеціальні правила продажу ділянок. Відповідно до законодавства Австрії, наприклад, для проведення всіх земельних операцій необхідний дозвіл спеціальних органів.

У деяких країнах для ведення сільськогосподарської діяльності потрібне отримання ліцензії (Франція, Італія, Данія), і практично всі країни зобов'язують фермерів до добросовісної і раціональної обробки сільськогосподарських угідь.

Управляють земельними ресурсами в зарубіжних країнах комплексно і цілеспрямовано, переслідуючи певну соціальну, економічну і виробничу мету.

Земельні операції в розвинених країнах світу регулюють різні структури: у ФРН – Міністерство внутрішніх справ, Австралії (штат Новий Південний Уельс) – бюро земельної реєстрації, організоване у складі Департаменту землекористування і землеустрою, Шотландії – самостійне бюро земельної реєстрації. У багатьох країнах здійснення операції по передачі прав на землю обмежене і підлягає контролю, якщо це має значення для національних інтересів.

Одним з напрямів у сфері управління земельними ресурсами в країнах ЄС є впровадження програми тимчасового виведення частини сільськогосподарських земель з виробництва. Законодавство ЄС чітко визначає розміри ділянок, що виводяться з аграрного виробництва, термін їх консервації, можливість їх використання і цей період, об'єм компенсації.

У рамках ЄС розроблено і упроваджуються програми підтримки неперспективних і проблемних районів, регіонів з несприятливою екологічною ситуацією.

Таким чином, у зарубіжних країнах управління земельними ресурсами (володіння, продаж, користування, застава, заповіт, здача в оренду) засновують на праві приватної власності на землю, що не суперечить суспільним інтересам, оскільки вона активно і різносторонньо регулюється державою.

Загальним в управлінні земельними ресурсами зарубіжних країн є те, що держава активно бере участь у розробці земельної політики, тому в законодавстві встановленні певні права і обмеження на сільськогосподарське землекористування. Держані органи всіх рівнів проводять заходи щодо охорони сільськогосподарських угідь, використовуючи фінансові важелі регулювання. У резуль-

таті в усіх розвинених країнах рамки прав землевласників через пріоритет загальнонаціональних інтересів поступово звужуються при одночасному розширенні прав держави.

Земельним законодавством України передбачено також низку заходів щодо державного управління земельними ресурсами і які направлені контролювати використання земельного фонду країни. Так, Земельним кодексом України передбачено повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування в галузі земельних відносин.

Головною метою земельної політики має бути стабільність та ефективність функціонування системи сільськогосподарського землекористування, зорієнтованої на вирішення питань продовольчої безпеки країни та досягнення добробуту сільських громад і територій. З цією метою, зважаючи на досвід розвинених країн, необхідно на державному рівні визначити науково обгрунтовані моделі, систему норм і стандартів користування сільськогосподарськими землями, рекреаційними зонами тощо, забезпечити неухильне дотримання цих норм і стандартів, забезпечити на всій території України комплексний землеустрій, акцентуючи увагу насамперед на сільських територіях. Крім цього, одним з головних завдань державної земельної політики на стратегічну перспективу має бути формування стійкого агроекологічного іміджу України як країни, яка виробляє якісну сільськогосподарську продукцію за допомогою природозберігаючих технологій.

Список використаної літератури:

1. http://geografica.net.ua/publ/referati_kursovi_diplomni/referati_kursovi_diplomi/zemelni_resursi_svitu/5-1-0-192 Земельні ресурси світу;
2. <http://ua-referat.com> Земельні ресурси;
3. http://geoknigi.com/book_view.php?id=1095 Структура світових земельних ресурсів;
4. <http://shpargalka.org.ua/r/0/743.html> Земельні реформи в зарубіжних країнах.