МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ

«БАРАНОВИЧСКИЙ ГОСУДАСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

##### Факультет Экономики и права

Кафедра Теоретической и прикладной экономики

Дата регистрации работы в декане \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата регистрации работы на кафедре \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Отметка о допуске к защите \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Оценка за защиту \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

### КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине: Макроэкономика

Тема: Государственное регулирование земельных отношений в условиях рыночной и трансформационной экономики: зарубежный и отечественный опыт

Исполнитель:

###### студентка 4 курса БАзс08-41гр.

ФНО Царюк Г.Н.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Руководитель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Артемкова Т.Д.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Барановичи 2010 г.

**РЕФЕРАТ**

Курсовая работа содержит: 47 страниц, 25 источников литературы .

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЫ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛИ, ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР.**

Объектом исследования являются земельные отношения в Республике Беларусь, в США и Германии.

Предмет исследования - государственное регулирование земельных отношений в условии рыночной и трансформационной экономики.

Цель исследования - на основании исследования литературных источников закрепить, углубить и расширить теоретические знания в области государственного регулирования на примере земельных отношений.

В процессе работы использованы общенаучные методы исследования, как анализ и синтез, сравнение, наблюдение, сопоставление, обобщение теоретического и практического материала.

В процессе работы проведены следующие исследования и разработки: определены теоретические основы государственного и рыночного регулирования земельных отношений в условии рыночной и трансформационной экономик, задачи, механизм и методы регулирования земельных отношений в Республике Беларусь, определены основные направления земельной реформы.

Автор работы подтверждает, что приведенный в ней расчетно-аналитический материал правильно и объективно отражают состояния исследуемого процесса, а все заимствованные из литературных и других источников теоретические, методологические и методические положения и концепции сопровождаются ссылками на их авторов.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(подпись студента)**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

**Введение……………………………………………………………….…..……..4**

**Глава 1 Сущность и формы государственного регулирования земельных отношений………………..………...**6

1.1 Принципы государственного регулирования земельных отношений…....... 11

1.2 Экономический механизм регулирования земельных отношений……….…15

1.3 Методы государственного управления земельными ресурсами …………....20

**Глава 2 Особенности государственного регулирования земельных отношений в странах с рыночной экономикой на примере США, Германии………..……. ……….29**

2.1 Особенности государственного регулирования земельных отношений на примере США……………………………………………………………..………..29

2.2 Позитивный опыт Германии в сфере использования собственности на землю на этапе перехода от плановой к рыночной экономике…… …………………....33

**Глава 3 Особенности государственного регулирования земельных отношений в Республике беларусь………..…...38**

**Заключение… ……………………………………………………………….44**

**Список используемых источников……………………..……..46**

**Введение**

В настоящее время земельное право и действующее белорусское законодательство в области земельных отношений нацелены на развитие свободной рыночной экономической системы, что предполагает глубокое реформирование политических, экономических и правовых отношений в сельском хозяйстве и самом земельном праве. Задача государственного регулирования земельных отношений — формирование новых правовых норм и новых правовых и законодательных институтов для функционирования рыночных отношений. В общей характеристике норм земельного права и законодательства следует отметить значительное возрастание роли норм земельного права и законодательства, которые приобретают все большее значение в регулировании отношений сельскохозяйственной собственности и прежде всего право собственности на землю, купля, продажа, аренда земельных участков, охрана земель в Республике Беларусь и др.

Важное значение стали приобретать отношения в области биржевой торговли и ее новых форм, таких как фьючерсная торговля, форвардные сделки, залоговые операции с сельскохозяйственной продукцией сельскохозяйственных производителей и организаций контрактной системы. Расширяются экспортные контракты на отечественную сельскохозяйственную продукцию непосредственно с ее производителями. Среди земельных норм выдвинулись на первый план нормы о праве собственности на землю, владении, пользовании и распоряжении землей, аренде земли, залоге, нормы, регулирующие правомочия субъектов земельных отношений, касающихся их земельных участков.

В период проведения в Республике Беларусь земельной реформы значение регулирования земельных отношений со стороны государства возрастает. Однако вмешательство государственных органов в эту область общественных отношений нельзя понимать в том смысле, как было ранее, в советскую эпоху, когда за государственными органами признавалось по существу неограниченное право вмешательства в хозяйственную деятельность землепользователей. Напротив, роль государства выражается в устранении подобных и многих других недостатков прошлого, создании благоприятных экономических и правовых условий для успешного завершения земельной реформы.

Следует сразу отметить, что рыночное регулирование не может охватывать всю систему земельных отношений, так как территориальная и продовольственная безопасность РБ требует от государства вмешательства, не связанного с экономической целесообразностью.

Предметом исследования при написании курсовой работы являлось государственное регулирование земельных отношений в условии рыночной и трансформационной экономики. Объектом - земельные отношения в Республике Беларусь, а так же США и Германии.

Цель работы: закрепить, углубить и расширить теоретические знания и в области государственного регулирования на примере земельных отношений.

Курсовая работа состоит из введения, из трех глав, заключения и приложения.

Глава 1 посвящена изучению сущности и форм государственного регулирования земельных отношений.

Глава 2 посвящена анализу особенностей государственного регулирования земельных отношений в странах с рыночной экономикой на примере США, Германии.

Глава 3 посвящена анализу особенности государственного регулирования земельных отношений в Республике Беларусь.

При написании курсовой работы были использованы материалы учебников, учебных пособий, периодических изданий отечественных, российских авторов, а также Интернет-ресурсы. Заимствованные из литературных и других источников данные сопровождаются ссылками на их авторов. Изложенный в курсовой работе материал является достоверным.

**Глава 1**

**Сущность и формы государственного регулирования земельных отношений**

Земельные отношения включают в себя следующие важнейшие элементы:

-формы собственности на землю (частная, государственная, муниципальная, общинная и т. п.);

-отношения хозяйственного использования земли;

-формы управления земельными ресурсами (система политических, социально-экономических, правовых и административных мер, направленных на организацию их использования);

-способы и методы регулирования земельных отношений.

Рассмотрим перечисленные аспекты земельных отношений подробнее.

Собственность в самом общем смысле выражает присвоение тех или иных благ и является чрезвычайно сложным понятием. Экономические науки рассматривают ее в связи с реальным присвоением и хозяйственным использованием имущества (прежде всего средств производства). Юриспруденция устанавливает правовые характеристики такого присвоения, его отражение в законах, принимаемых государственной властью, обязательных для исполнения всеми гражданами [2, с. 23].

Собственники земли далеко не всегда являются производителями сельскохозяйственной продукции; они могут передавать землю другим лицам.

Так возникают отношения хозяйственного использования (например, арендные отношения). Отношения собственности и хозяйственного использования формируют противоречивые экономические интересы, приводящие к конфликтам между групповыми и общественными целями. Поэтому необходимы правовые механизмы управления земельными ресурсами со стороны государства, а также разработка методов экономического регулирования земельных отношений.

Земельные отношения складываются под влиянием множества факторов, имеющих достаточно сложный состав, структуру, соподчинение и механизм совокупного воздействия. Важное значение при этом имеют историческая преемственность, соответствие земельных отношений социально-экономическим основам общества, необходимость обеспечить финансовую устойчивость экономики, инвестиционную активность отраслей и регионов и т. д. [7, c. 112] .

Существенную роль играют также политические и социально-психологические факторы. К первым из них относятся политические решения и правовые нормы, способы их осуществления и контроля за реализацией, состояние и способность к функционированию пирамиды исполнительной власти, активность и социальная направленность деятельности партий и общественно-политических движений.

Вторые включают механизмы мотивации, психологические установки и ориентации конкретных лиц в соответствии с их социальными характеристиками, семейным положением, уровнем жизни, профессионально-образовательным статусом и т. п.

В результате исторического развития любого общества постепенно складывается определенная иерархия субъектов земельных отношений, к которым относятся физические лица (индивидуумы), их сообщества (общины), деловые организации (юридические лица) и государство, их объединяющее, представляющее и защищающее их интересы, многообразные и часто противоречивые.

Субъектами земельных правоотношений называются лица, наделенные земельными правами и несущие обязанности, предусмотренные земельным законодательством [9, c. 78].

Круг субъектов земельных правоотношений в одном и том же государстве может меняться. Так, в Республике Беларусь, с ликвидацией монополии государственной собственности на землю, появлением многообразных форм земельной собственности и хозяйственного использования земель он резко расширился.

В отличие от субъектов правоотношений собственности на землю все иные субъекты земельных правоотношений — органы государственной власти и местного самоуправления, граждане и юридические лица — выступают участниками таких видов отношений, как управление землей и ее использование, охрана земельных прав; граждане и юридические лица, кроме того, являются субъектами правоотношений частной и общей (долевой и совместной) собственности на землю [3, c.94].

Органы государственной власти и местного самоуправления выполняют в пределах, указанных в законе, определенные функции по управлению землей.

Охрану земельных прав осуществляют государственные правоохранительные органы — суды общего назначения, прокуратура, арбитражный суд.

Будучи всеобщим условием и средством труда, земля является общим объектом всех земельных правоотношений. Однако в зависимости от вида этих отношений понятие земли как объекта может быть различным. Так, если речь идет об участках, для которых установлен определенный правовой режим, непосредственным объектом процессуальных действий могут быть данные кадастра и мониторинга земель, решение компетентного органа о предоставлении земельного участка и т. д.

В сфере государственного управления землями объект земельных правоотношений находится в зависимости от компетенции органа управления землей и вида управленческой функции. Это может быть весь земельный фонд (ведение мониторинга земель, государственного земельного кадастра), земля в пределах определенных административно-территориальных границ (предоставление и изъятие земель, планировка земель населенного пункта), отдельный земельный участок (внутрихозяйственное землеустройство) [13, c. 73].

Индивидуально обособленный в установленном порядке земельный участок независимо от правовых оснований его предоставления (в собственность, землепользование, аренду) составляет объект земельных отношений в области использования земли. При этом он не перестает быть одновременно объектом права собственности на землю соответствующего вида.

Земельный участок — это часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус (целевое назначение, разрешенное использование и форму законного владения) и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Кроме того, помимо земельных участков и прав на них, к объектам земельных правоотношений относятся также прочно связанные с земельными участками объекты (водоемы, лес, многолетние насаждения, здания, строения, сооружения и др.), перемещение которых невозможно без нанесения несоразмерного ущерба их назначению и состоянию. Поэтому эти объекты находятся вместе с земельными участками в нераздельном обороте, если иное не предусмотрено законом.

Земельная политика каждого государства в конкретный период его развития во многом складывается под влиянием общей социально-экономической политики и выражается в правилах распределения и использования земельного фонда, ограничениях и стимулах в этой области.

В настоящее время получили распространение различные формы земельной собственности — частная, общая (совместная), государственная и др. Кроме того, имеются различные формы пользования землей, которые подразделяют на срочные и бессрочные, платные и бесплатные и т. д.

Аренда как форма землепользования представляет собой передачу землевладельцем (арендодателем) арендатору земли на определенных условиях в соответствии с договором. Эти условия могут включать размер арендной платы, ее виды (деньги, продукция и услуги, налоговые и иные платежи за землю, например проценты на вложенный в землю капитал в счет арендной платы) и т.д. Отношения, возникающие в связи с арендой земли, в данном случае, регулируются законодательством Республики Беларусь [19, c. 114].

Арендатор вправе использовать арендуемый земельный участок только по назначению и не имеет права его продавать, закладывать или отчуждать иным способом. По окончании действия договора все права, относящиеся к земельному участку, переходят к землевладельцу (арендодателю).

Земельные отношения включают и экономические отношения, возникающие между их субъектами в процессе пользования землей. Так, граждане и юридические лица за участки, предоставленные им в собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование и срочное пользование, уплачивают земельный налог, а за полученные в аренду земельные участки — арендную плату.

Земельный налог устанавливается на основе ренты с учетом плодородия почв, других природных и экономических условий, местоположения земельного участка и не зависит от результатов хозяйственной деятельности землевладельца [23].

Арендная плата за земельные участки определяется договором между владельцем и арендатором.

Граждане, имеющие в собственности, пожизненном наследуемом владении, бессрочном (постоянном) пользовании земельные участки, суммарная площадь которых превышает предельные размеры, установленные земельным законодательством, облагаются прогрессивным земельным налогом за часть площади, превышающую предельный размер.

В Республике Беларусь актуальным сейчас является вопрос о земельном обороте, включая порядок установления, изменения и прекращения земельных прав и обязанностей. Допускается без изменения целевого назначения купля-продажа земельных участков в собственность гражданам для коллективного и индивидуального садоводства и животноводства, жилищного, гаражного и дачного строительства, личных подсобных хозяйств. Существует определенный порядок наследования, дарения, аренды, субаренды, установления сервитутов и обременении земельных участков [12].

Субъекты земельных отношений реализуют возможность определять правовые формы владения землей на своей территории в рамках своих конституционных правомочий. Они также разрешают изменять целевое назначение сельскохозяйственных земель на основе утвержденной градостроительной документации.

Платежи за природопользование и загрязнение среды являются пока единственным и к тому же малоэффективным механизмом экономического стимулирования охраны окружающей среды [15].

**1.1 Принципы государственного регулирования земельных отношений**

Государственным регулированием земельных отношений называется система мер, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земли, ее охрану, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и создание благоприятной для людей окружающей среды, на защиту прав собственности, владения и пользования землей путем осуществления комплекса организационных, правовых, экономических действий.

Кроме государственного существует и рыночное регулирование земельных отношений. Государственное регулирование обеспечивает организационно-правовой базис, регламентирует экономические взаимоотношения субъектов земельного права. Рыночное регулирование осуществляется на основе взаимодействия спроса и предложения на землю как объект недвижимости в рамках существующей правовой базы и с учетом реальных условий производительного использования земельных участков [17].

Практика развитых стран показывает, что прямое организующее начало в формировании и регулировании земельных отношений всегда должно принадлежать государству, а рыночный механизм формируется в рамках существующего законодательства и в интересах граждан.

К основным задачам государственного регулирования земельных отношений относится:

- улучшение использования и охраны земельных ресурсов государства;

- сохранение и улучшение экологического состояния территорий;

- создание правовых, экономических и организационных предпосылок для функционирования всех форм собственности, владения и пользования землей и форм хозяйствования на ней.

Государственное регулирование земельных отношений в включает:

- регулирование использования земли в качестве природного, социального и хозяйственного объектов;

- формирование многообразия форм собственности, владения и пользования землей;

- наделение правомочиями субъектов и органов местного самоуправления по регулированию земельных отношений на своих территориях;

- обеспечение равенства участников земельных отношений в защите их прав;

- недопущение противоречащего закону вмешательства государства в деятельность граждан и юридических лиц по владению, пользованию и распоряжению землей;

- охрану земли и окружающей природной среды от порчи и нарушений;

- пресечение действий владельцев, пользователей и собственников земли, наносящих ущерб безопасности и обороне страны, нарушающих охраняемые законом права и интересы других лиц;

- обязательность мероприятий по государственному управлению земельным фондом для всех лиц независимо от типа их прав на землю;

- обязательность государственного регулирования при вовлечении земли в рыночный оборот (при функционировании земельных рынков, банков, страховых компаний и других институтов рыночной экономики) [23].

Правильной организации государственного регулирования земельных отношений, формированию его адекватного содержания и методов осуществления будет способствовать выполнение следующих основных требований:

1. Земельные отношения должны регулироваться в соответствии с Конституцией и Земельным кодексом Республики Беларусь, не противоречащими им нормативными актами субъектов РБ и органов местного самоуправления. Правовые нормы по вопросам регулирования земельных отношений, содержащиеся в других отраслях законодательства, должны соответствовать земельному законодательству.

2. Земельное законодательство устанавливает общие для всех субъектов РБ начала регулирования земельных отношений, обязательные требования к учету и охране земель, мониторингу земель, землеустройству, государственному земельному кадастру, государственному контролю за использованием и охраной земель, а также определяет правовой режим земель.

3. Соотношение земельного законодательства субъектов РБ и нормативных актов органов местного самоуправления, регулирующих земельные отношения, устанавливается в соответствии с их полномочиями, определенными законодательством РБ, а также утвержденными законом договорами о разграничении полномочий по регулированию земельных отношений между различными органами государственной власти.

4. Регулирование земельных отношений осуществляется исходя из целевого назначения и правового режима земель в соответствии с категориями земель, определяемыми законодательством.

5. Порядок использования земель внутри той или иной их категории определяется собственником, пользователем, владельцем, арендатором земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земель, их зонированием, территориальным планированием их использования и землеустроительной документацией. При этом особой охране должны подлежать сельскохозяйственные угодья; трансформация их в несельскохозяйственные допускается в исключительных случаях в порядке, установленном законом.

6. При регулировании земельных отношений государство должно создавать экономические, правовые и организационные условия для поддержки рационального и эффективного использования земельных ресурсов, их охраны и повышения качества, для обеспечения территориальной и экологической устойчивости землевладений и землепользовании.

7. Развитие экологических методов регулирования земельных отношений должно осуществляться путем совершенствования платности землепользования, рентных отношений, стимулирования земледельцев и землепользователей за рациональное, эффективное использование земли, создания источников налоговых поступлений в республиканский и местные бюджеты.

8. Государственное регулирование земельных отношений должно осуществляться на основе научно обоснованных концепций и прогнозов экономического развития страны и ее регионов, отраслей производства, использования ресурсов, в том числе и земельных, на основе действующей законодательной и нормативной базы и механизмов регулирования.

9. Управление земельными ресурсами включает планирование их использования, зонирование земель, природно-сельскохозяйственное районирование, землеустройство, мониторинг земель и государственный земельный кадастр. Планирование развития территорий и их хозяйственного использования базируется на решениях органов исполнительной власти. Долгосрочная перспектива их развития определяется на основе социально- программ, землеустроительной, градостроительной и иной документации.

10. Государство должно обеспечить использование и охрану земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с их природно-сельскохозяйственным районированием.

11. Земельные отношения должны регулироваться на основе достоверных, открытых и своевременных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель, местоположении и размерах земельных участков, их количественных характеристиках, правовом режиме, стоимостной оценке и иных необходимых сведений, то есть исходя из данных земельного кадастра, являющихся основой для организации использования земли всеми участниками земельных отношений.

12. Регулирование правовых, организационных, экономических, технологических и других мероприятий по использованию и охране земельных ресурсов, сохранению и повышению плодородия почв, недопущению необоснованного изъятия наиболее ценных земель из сельскохозяйственного и лесохозяйственного оборота.

13. Соблюдение земельного законодательства, прав и обязанностей субъектов земельных отношений, установленных норм, правил, нормативов; выполнение мероприятий по использованию и охране земель органами государственной власти и местного самоуправления, юридическими и должностными лицами, а также гражданами [16, c. 46].

**1.2 Экономический механизм регулирования земельных отношений**

В условиях перехода к рыночной экономике особое значение приобретают проблемы механизма экономического регулирования земельных

отношений, его содержания на конкретных этапах земельной реформы.

Экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей реализуются в процессе государственного и рыночного регулирования земельных отношений. Государственное регулирование создает организационный и правовой базис, регламентирует экономические действия и ответственность субъектов земельного права. Рыночное регулирование осуществляется на основе спроса и предложения на земельные участки, а также на труд, средства производства и результаты труда [20, c. 73].

Механизм экономического регулирования земельных отношений характеризуется системой мер экономического воздействия, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей, установление социально справедливых платежей за землю, экономическое стимулирование рациональной, и эффективного землепользования, введение экономических санкций за нерациональное использование и ухудшение экологического состояния земельных участков, на защиту земель сельскохозяйственного назначения от порчи, снижения плодородия почв, Система экономических регуляторов земельных отношений в условиях перехода от транснациональной экономики к рыночной включает:

-земельный налог;

-арендную плату за землю;

-рыночную цену земли;

-залоговую цену земли;

-компенсационные платежи при изъятии земель;

-компенсационные выплаты при консервации земель;

-платежи за повышение качества земли;

-штрафные платежи за экологический ущерб;

-налоговое обложение при гражданском земельном обороте;

-плату за право аренды и т. д.

Экономический механизм регулирования земельных отношений должен отвечать следующим требованиям:

-обеспечение относительно равных стартовых возможностей по осуществлению воспроизводственного процесса для всех субъектов земельных отношений;

-разграничение объективных и субъективных факторов этого процесса;

-использование земельной ренты в качестве основы для формирования системы экономических регуляторов, взаимодействие рентных регуляторов с другими экономическими рычагами (ценами, ссудным процентом, подоходным налогом и т. д.);

-учет интересов и равноправие различных социальных групп населения в реализации прав земельной собственности и различных форм землепользования;

-стимулирование рационального размещения и специализации сельскохозяйственного производства;

-усиление экологической защиты земельных угодий.

Одним из основных рычагов экономического регулирования земельных отношений является механизм платы за землю. С его помощью государство воздействует на экономические интересы землевладельцев и землепользователей, побуждая их повышать эффективность использования земли, находящейся в их распоряжении. С экономической точки зрения плата за землю является особым видом издержек, связанным с получением дохода в виде ренты [18].

Рента — устойчивый доход, прямо не связанный с предпринимательской деятельностью. Известно несколько видов рент, в том, числе государственная и банковская, связанных с займами, по которым выплачиваются рентные доходы в виде процента. Земельная рента имеет иную природу.

Как известно, земельный собственник может вести хозяйство самостоятельно, но может и передать свое право использования земли в аренду предпринимателю. Условиями арендного договора последний временно получает право монопольного хозяйствования на данном участке, за что и выплачивает землевладельцу арендную плату. Превращение части прибыли арендатора в земельную ренту обусловлено именно данной монополией.

Предприниматель берется за дело, когда рассчитывает получить не только среднюю прибыль, но и добавочный доход, который будет выплачен собственнику земли в качестве земельной ренты. Следовательно, земельная рента — это форма экономической реализации собственности на землю. В ее составе различают дифференциальную и абсолютную ренту, а также монопольную ренту.

Дифференциальная (разностная) рента возникает на основе монополии на землю как объект хозяйствования, ибо каждый предприниматель получает в свое распоряжение конкретный, ограниченный в натуре участок. По качеству они могут значительно различаться и при равновеликих затратах обеспечивать получение разного количества продукции, а следовательно, и прибыли.

С увеличением спроса на сельскохозяйственную продукцию в хозяйственный оборот вовлекаются худшие участки земли, с которых получают обычную прибыль, а на средних и лучших — более высокую. Дополнительная прибыль и превращается затем в дифференциальную ренту.

Наличие частной собственности на землю обусловливает возникновение абсолютной ренты как части прибавочной стоимости, присваиваемой государством и другими землевладельцами в силу монополии собственности на землю. Источником ее образования является излишек прибавочной стоимости над средней прибылью, которая образуется в сельском хозяйстве по причине более низкого органического состава капитала, трудности перелива капитала из промышленности в сельское хозяйство, межотраслевой конкуренции, уравнивания нормы прибыли капитала сельскохозяйственных товаропроизводителей с общей нормой прибыли. Поэтому, а также по причине ограниченности лучших и средних по качеству и местоположению земель как объекта хозяйствования, цены на продукты сельскохозяйственных товаропроизводителей определяются условиями производства на худших участках, то есть эти цены выше обшей цены производства.

Получаемая разница между стоимостью и ценой производства (добавочная прибыль) должна передаваться в форме абсолютной ренты государству и другим собственникам земли.

Абсолютная рента получается со всех земель независимо от их качества, местоположения и производительности добавочных вложений. Мелкие землевладельцы не имеют возможности получать абсолютную ренту, так как их издержки на производство сельскохозяйственных продуктов значительно выше складывающегося общественно нормального уровня издержек.

Абсолютная рента увеличивает размер платы за землю и является одной из причин возникновения противоречий между землевладельцами и землепользователями, в том числе и арендаторами, и государством. При этом не имеет значения общественное (официальное) признание или непризнание существования абсолютной ренты, так как ее величина и изъятие могут маскироваться и закладываться в общий размер платы за землю. Национализация земли ликвидирует монополию частной собственности на землю и связанную с ней абсолютную ренту, но не решает проблем эффективного и рационального землепользования.

При экономическом регулировании земельных отношений этот аспект необходимо учитывать с той или иной степенью полноты.

Другим важным аспектом экономического регулирования земельных отношений является дифференциальная рента, представляющая собой часть прибавочной стоимости, которая присваивается землевладельцами по причине их монопольного права на землю как на объект хозяйствования.

Экономической причиной ее образования является излишек прибавочной стоимости над средней прибылью. Он создается благодаря более высокой производительности труда работников сельского хозяйства и дополнительно вложенному капиталу на относительно лучших и средних по плодородию и местоположению земельных участках. В условиях ограниченности вовлекаемых в общественное производство лучших и средних по плодородию и местоположению земель используются и худшие массивы земель. Это обусловливается ростом населения и его потребностей в сельскохозяйственных продуктах, необходимостью удовлетворения промышленности в сельскохозяйственном сырье [10].

Монополия на землю как объект хозяйствования обусловливает особенности ценообразования на сельскохозяйственную продукцию в условиях ограниченности площадей лучших и средних по качеству земельных массивов при вовлечении в использование худших из них. Для обеспечения возможности хозяйствования землепользователь должен иметь индивидуальную цену производства, складывающуюся из индивидуальных издержек и средней прибыли (иначе становится бессмысленным процесс производства на худших участках и их использование прекращается). Поэтому землепользователь — арендатор худших земель — претендует на получение средней прибыли, а ведущий хозяйство на лучших и средних земельных участках — на получение добавочной прибыли сверх средней (за счет более производительного использования труда и капитала).

**1.3 Методы государственного управления земельными ресурсами**

К основными методам государственного управления земельными ресурсами относятся землеустройство, государственный земельный кадастр, мониторинг земель и государственный контроль за использованием и охраной земель.

Землеустройство представляет собой систему мероприятий, направленных на регулирование земельных отношений, организацию использования земель, учет и оценку земельных ресурсов, составление территориальных и внутрихозяйственных планов. Основные направления землеустроительной деятельности включают:

-разработку республиканских программ использования и охраны земельных ресурсов и схем землеустройства с учетом экономических, градостроительных, экологических и иных особенностей территории;

-межевание с установлением (восстановлением) на местности границ административно-территориальных образований, границ земельных участков субъектов земельных отношений по единой государственной системе и их техническое оформление;

-составление проектов землеустройства и упорядочение существующих землевладений и землепользований с устранением неудобств в расположении земель;

-определение границ земельных участков, установление их границ и отвод в натуре (на местности), оформление планов (чертежей) границ, подготовку документов для удостоверения прав на земельные участки;

-разработку разного рода рабочих проектов, в том числе по рекультивации нарушенных земель, защите почв от водной и ветровой эрозии, селей, оползней, подтопления, заболачивания, иссушения, уплотнения, засоления, загрязнения отходами производства, химическими и радиоактивными веществами, по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, сохранению и повышению плодородия почв;

-обоснование размещения и установления границ особо охраняемых территорий;

-закрепление и изменение на местности городской черты, поселковой черты и черты сельских поселений;

-проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, агрохимических, геоботанических, историко-культурных и других обследований, а также изыскательских работ;

-разработку землеустроительной документации, связанной с ресурсной оценкой, использованием и охраной земель, сохранением и развитием традиционных видов хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп;

-составление карт и атласов о состоянии и использовании земельных ресурсов;

-проведение инвентаризации всех земель и систематическое выявление неиспользуемых, используемых нерационально и не по целевому назначению земель [13, c. 38].

Землеустройство проводится государственными проектными организациями, другими предприятиями и физическими лицами, получившими лицензию на проведение этих работ за счет средств государственного бюджета, местных бюджетов и заказчиков. Основные направления их деятельности:

-научное обеспечение и прогнозирование земельных преобразований, перераспределение земель;

-обоснование и реализация единой государственной политики в области планирования, перераспределения, рационального использования и охраны всех категорий земель независимо от форм собственности на землю и форм хозяйствования на ней;

-обеспечение целевого использования земель и сохранение ценных земель в сельскохозяйственном производстве;

-формирование и размещение экологически и экономически обоснованных, компактных и оптимальных по площади землепользовании;

-создание территориальных условий для рационального функционирования сельскохозяйственного и несельскохозяйственного производств;

-разработка комплекса мер по улучшению сельскохозяйственных угодий, повышению плодородия почв, поддержанию устойчивых ландшафтов и охране земель;

-межевании земель с установлением (восстановлением) и закреплением (обозначением) в натуре (на местности) административно-территориальных и территориально-производственных границ по единой государственной системе, а также изготовление документов, удостоверяющих право на землю.

Землеустроительная деятельность осуществляется на всех землях независимо от их целевого назначения и форм собственности с использованием научно обоснованной, гласно обсужденной и в установленном порядке утвержденной землеустроительной документации — прогнозов, программ, схем и проектов, материалов обследований и изысканий.

Режим и целевое использование земель, организация территории, ране земель являются обязательными для собственников и пользователей земли, а также органов государственной власти и управления. Внесение изменений в землеустроительную документацию допускается лишь с разрешения утвердившего ее органа.

Землеустройство проводится по решениям органов государственной власти и управления, местного самоуправления, по инициативе органов системы Госкомзема РБ или по ходатайству заинтересованных собственников и пользователей земли, а также граждан и юридических лиц, претендующих на получение земельного участка [11, c. 42].

Землеустроительная деятельность регулируется Конституцией РБ, земельным законодательством РБ, законодательными и иными правовыми актами субъектов РБ, а также нормативными актами, определяющими содержание, порядок разработки, утверждения и реализации землеустроительной документации.

Под государственным мониторингом земель понимается система наблюдений за состоянием земельного фонда; она является частью мониторинга состояния природной среды и выполняет базовую, связующую роль между всеми видами мониторинга природных ресурсов. Основные цели мониторинга земель: оценка состояния земельного фонда для своевременного выявления изменений, их оценки, площади и выработки рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов, а также информационное обеспечение государственного земельного кадастра, рационального землепользования и землеустройства, контроля за использованием и охраной земель.

Мониторинг земель осуществляется за счет средств государственного бюджета, бюджетов субъектов РБ и средств специальных денежных фондов.

Полученные в результате мониторинга земель данные ежегодно отражаются в региональных докладах о состоянии и использовании земель, являющихся базовым материалом для подготовки Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель Республикой Беларусь. Эти доклады доводятся до органов управления с соответствующими предложениями по предотвращению и устранению негативных процессов на земле, используются также для ведения земельного кадастра и осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель.

Государственный земельный кадастр как официальная система регистрации и оформления документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, учета и оценки земельных участков проводится по единой системе на всей территории РБ.

Сложившаяся земельно-кадастровая система сведений о природном, правовом и хозяйственном положении земель требует дальнейшего научного и методического обеспечения. Сейчас она состоит из следующих основных разделов: регистрация землевладений, землепользований и участков собственности; количественный и качественный учет земельного фонда; бонитировка почв и экономическая оценка земель. Эти разделы должны остаться и далее, но устаревшая технология получения, обработки, хранения и представления данных в условиях перехода к многоукладной экономике, платности землепользования не обеспечивает и в принципе не может обеспечить решения задач государственной земельной политики.

Совершенствование земельного кадастра связано с большим объемом научно-исследовательских и прикладных разработок. В первую очередь должны быть решены следующие вопросы:

-уточнение классификаций угодий в связи с переходом на учет и оценку по первичным участкам для целей земельного, лесного, водного кадастров и кадастров других природных ресурсов;

-установление для каждой категории земель по целевому назначению системы общих и частных показателей, характеризующих качественное состояние парцелл или экологически однородных участков;

-разработка способов получения и обработки этих показателей для различных уровней ведения земельного кадастра;

-разработка программного обеспечения для сбора, обработки, хранения земельно-кадастровой информации по парцеллам или экологически однородным участкам.

К важнейшим направлениям совершенствования земельного кадастра РБ относятся:

-введение стоимостных оценок земли для формирования местного бюджета;

-осуществление мер экономического поощрения предприятий, природоохранная и социально-культурная деятельность которых имеет приоритетный характер для города или района;

-поощрение экономическими методами рекультивации и восстановления нарушенных земель и освоения неудобий;

-решение экологических проблем путем принятия дифференцированной шкалы с учетом класса вредности предприятия, размера санитарно-защитной зоны, стоимости необходимых мероприятий по экологизации производства и др.;

-размещение различных объектов в соответствии с оптимальным функциональным зонированием и планировочной организацией территории, принятыми в комплексных градостроительных программах, проектах районной планировки, генеральных планах городов и других специализированных проектах, развивающих и детализирующих комплексные программы развития района;

-компенсация дополнительных затрат землевладельцам и землепользователям из-за менее выгодного их местоположения и т. д.

Перестройка земельно-кадастровой системы во многом связана с переводом информации на современные виды ее носителей, снимающих ограничения по ее форме (графическая, текстовая) и объему. Обработка огромных массивов количественных, ценовых, качественных и правовых данных о каждом контуре земельных угодий, хозяйственной и административной единице, их динамике под силу лишь современным компьютерным системам с наборами автоматизированных рабочих мест.

Объектом земельного кадастра являются все земли РБ в ее государственных границах, а кадастровой единицей — земельный участок с прочно связанными с ним объектами, имеющий фиксированный правовой статус, границы, площадь, местоположение, цену [1, c. 63].

Кадастровая документация включает в себя документы, подтверждающие права на земельные участки, картографические, графические, табличные, текстовые, магнитные, электронные носители информации, предусмотренные правилами ведения и использования земельного кадастра.

При ведении земельного кадастра возникают кадастровые отношения — по поводу производства, ведения, распределения и использования земельно-кадастровой информации. Объектом их является кадастровая информация о землях РБ, участниками — государственные органы и учреждения, физические и юридические лица, несущие установленные законодательством обязанности и обладающие соответствующими правами в данной области.

Земельный кадастр является основой, на которой базируются государственные и отраслевые регистрационные и учетные системы: регистры и реестры жилых и нежилых помещений, предприятий и организаций всех форм собственности и хозяйствования и т. п.

Государственный земельный кадастр ведется в целях:

-закрепления прав на землю собственников, владельцев, пользователей земли;

-осуществления государственного контроля за распределением и использованием земель, законностью земельных сделок (купли-продажи, аренды, залога, дарения, обмена и т. д.);

-обеспечения оперативности, устойчивости земельного оборота и гласности земельных сделок, разрешения земельных споров;

-проведения налогового обложения земли и земельных сделок;

-установления нормативной и перспективной цены земли;

-предоставления сведений о собственниках, владельцах, пользователях земельных участков, правовом режиме земель, их хозяйственном использовании и цене;

-обеспечения необходимой информацией о земельных ресурсах органов государственной власти, юридических и физических лиц.

Ведение реестров земельной регистрации, внесение в них записей, выдача правооформляющих документов, справок и выписок возлагаются на главного регистратора кадастрового бюро; он же несет ответственность за правильность сведений, содержащихся в реестрах, копиях и выписках из них.

Земельная регистрация является правоустанавливающим юридическим актом, на основании и с момента свершения которого за лицами признаются и закрепляются государством права на земельные участки, а также подтверждается законность сделок с землей.

В процессе земельной регистрации в единую систему объединяются все правовые сведения о земле, ее собственниках, владельцах, пользователях, а также земельных сделках. Земельная регистрация осуществляется путем внесения соответствующих записей в регистрационную поземельную книгу [23].

Сведения, вносимые в книгу и подлежащие обязательной предварительной проверке, приобретают юридическую силу и в дальнейшем являются единственно законными и достоверными для судебных, финансовых, налоговых и других государственных органов, предприятий, организаций, учреждений и граждан.

Достоверность и правильность содержащихся в кадастре регистрационных сведений могут быть оспорены только в судебном порядке.

Сведения земельной регистрации включают:

-сведения о землях;

-их целевое назначение (категорию земель);

-наименование земельной собственности, землевладения, землепользования;

-форму собственности, владения, пользования землей;

-площадь земельной собственности, землевладений и землепользований;

-местоположение, адрес;

-дату регистрации земельной собственности, землевладения, землепользования;

-наименование правооформляющего документа, выданного после регистрации, его номер и дату выдачи;

-общую стоимость землевладения, в том числе стоимость самого земельного участка и стоимость связанного с ним имущества;

-величину земельного налога;

-особые отметки о землевладении.

Государственный контроль за использованием и охраной земель направлен на обнаружение и пресечение действий, противоречащих принятым в земельном законодательстве правилам ее использования и охраны. Цель государственного контроля — обеспечить соблюдение всеми государственными учреждениями, а также гражданами требований, гарантирующих сохранность земельного фонда страны в целом и его отдельных участков [11, c. 67].

**Глава 2**

**Особенности государственного регулирования земельных отношений в странах с рыночной экономикой на примере США, Германии**

**2.1 Особенности государственного регулирования земельных отношений на примере США**

Изучение зарубежной практики показывает, что действенная система государственного контроля опирается как на экономические методы, так и на административные, причем экономический механизм действует в том числе и на принципе отдачи вложенных средств. Зарубежные системы земельных отношений содержат значительное число стимулирующих рычагов, некоторые непосредственно связаны с выполнением правил использования и охраны земель.

При нарушении субъектом норм пользования угодьями их права могут быть в какой-то части приостановлены. В США, например, экономическое нарушение приводит к лишению предприятий государственных контрактов, субсидий или ссужаемых средств. В большинстве стран, использующих финансовые стимулы для поддержки мер по уменьшению загрязнения земель, невыполнение условий, выдвигаемых для получения займа, приводит к прекращению финансирования. Право организаций государственной финансовой системы осуществлять подобные действия ставит их, по сути, в ряды органов, ведающих лицензированием.

В странах с развитой экономикой для обеспечения охранного землепользования используются методы как прямого, так и косвенного действия при явном преимуществе вторых. Иначе говоря, предпочтительнее меры, которые способствуют предупреждению условий для возникновения правонарушений, чем меры наказания за эти нарушения. В качестве таких профилактических мер особо широко применяются профессиональные (специальные и предпринимательские) требования к лицам, покупающим или арендующим земельные участки. Причем эти требования, если говорить об аренде, в равной степени предъявляют и сдающий землю, и те, кто от имени государственных, общественных или кооперативных организаций участвуют в оформлении арендных сделок. Первый — потому, что заинтересован в более высоких суммах арендной платы, которые (особенно при фиксированных ставках) целиком зависят от объемов производства, инвестиций и умения арендатора продуктивно использовать передаваемую ему землю. Вторые — как облеченные таким правом, защищающим национальные или кооперативные интересы [21, c. 87].

Большое значение имеют прямой контроль за использованием земель специалистами государственных или других уполномоченных на это служб и неотвратимость установленной законом ответственности.

Большая часть земли в США, в том числе 98% возделываемых земель сельскохозяйственного назначения, находится в частной собственности. Федеральное правительство имеет во владении значительное количество земли, однако это почти исключительно пустыни и тундра, а также пастбищные и лесные угодья в малонаселенных регионах западной части Соединенных Штатов и на Аляске. В этих регионах очень немного сельскохозяйственных земель.

Право собственности на землю в США является совокупностью взаимосвязанных правомочий, некоторые из которых принадлежат собственнику, а другие - государству, предоставившему лицу права собственности. Государство вправе облагать собственника земли налогом. Земельный налог - мощный инструмент, влияющий на использование земли, путем применения особых методов налогообложения и определения размеров налогов. В Соединенных Штатах государственные органы имеют право изымать земельную собственность при необходимости ее общественного использования. Право изъятия частной собственности - неотъемлемое право государства, связанное с суверенитетом, предполагающее осуществление властных полномочий по выполнению функций государственного управления [6, c. 109].

Наиболее серьезным шагом в расширении сферы применения права изъятия частной собственности стало в 1967 году решение Верховного Суда США, который признал конституционность Закона штата Гавайи о земельной реформе. Этот закон предусматривал возможность изъятия земель для того, чтобы уменьшить степень концентрации земельной собственности в руках немногочисленной группы, занимавшей в свое время высшие должности на Гавайских островах. Закон разрешал штату приобретать право собственности на недвижимость и затем передавать ее арендаторам этого имущества. Еще одним важным инструментом регулирования отношений земельной собственности в США является так называемое право полицейской власти, означающее необходимость защищать и обеспечивать здоровье населения, его безопасность, мораль и общественное благополучие. Применительно к использованию земли осуществление этого права способно ограничить свободу собственников в использовании земли по их усмотрению. Это может происходить в случаях причинения собственником неудобств и беспокойства другим собственникам, нарушения санитарных требований, защиты интересов собственников-соседей, необходимости доступа полиции на территории, находящиеся в частной собственности.

Государство также вправе вернуть себе права собственности на землю в случае объявления имущества выморочным (отсутствие наследников), неуплаты налогов или если земля заброшена. Права собственника земли подразделяются в США на права, связанные с использованием поверхности земли и пространства под и над поверхностью земельного участка.

Законы, принятые в конце Х1Х - начале ХХ в., зарезервировали право собственности на недра и полезные ископаемые за правительством Соединенных Штатов. Поселенцы, приобретшие патенты на землю согласно этим законам, не получали прав на использование недр: они резервировались за федеральным правительством или штатом. Зарезервированные полезные ископаемые оставались предметом аренды, купли продажи или заявки на добычу. Заявка на добычу - акт присвоения и требования согласно установленным правилам и местным обычаям участка земли или определенного района, в недрах или на поверхности которых обнаружены драгоценные металлы или их руды и которые являются федеральной или штатной собственностью, с намерением занять его и вести добычу полезных ископаемых при получении разрешения правительства Соединенных Штатов [5, c. 74].

Поскольку владелец земельного патента (или его наследник) обладали лишь правом собственности на поверхность земли, подчиненным федеральному праву на недра, то существовала вероятность порчи и даже уничтожения поверхности земли как объекта права собственности в случае добычи полезных ископаемых. Поэтому Конгрессом США в 1976 году был принят Закон о федеральной политике по управлению землями, разрешивший собственнику земли ходатайствовать о приобретении полного патента, объединяющего права как на поверхность, так и на недра земли. Основной метод регулирования землепользования в больших городах США - зонирование.

В начале ХХ века в нескольких городах ( в том числе в столице - Вашингтоне) были введены ограничения на высоту сооружаемых зданий, которые применялись в определенных районах для усиления охраны здоровья и безопасности населения. Практика зонирования распространилась очень быстро, особенно после того, как в 1926 году Министерство торговли обнародовало федеральный Закон о зонировании для штата. С помощью этого закона в США государство защищает здоровье, безопасность, благополучие и мораль общества и в настоящее время. Специальные зоны с особыми требованиями к сооружениям устанавливаются для аэропортов, зон исторической застройки. Зонирование применяется для регулирования использования сельскохозяйственных земель, охраны окружающей среды.

В США одним из средств регулирования использования земель в общественных целях является регламентация деления земельного участка для застройки и продажи. Правила разделения земельных участков предусматривают меры по защите рек, озер, подземных вод от загрязнения, меры по сохранению естественной растительности, поддержанию низкой плотности застройки. Правила могут запрещать застройку некоторых земель, например подверженных наводнениям, поскольку их застройка может создать угрозу здоровью людей, природной среде и т.д.

Муниципальные органы власти могут потребовать от застройщиков построить школы, парки, водопровод и т.п., обязанность сооружения которых возложена государством на муниципалитет. Современная концепция права частной собственности на землю в США состоит не только в том, что государство обладает рычагами регулирования использования собственности и ограничения прав частного собственника, но и в весьма эффективном правовом механизме, базирующемся на признании права частной собственности как естественного права человека [9, c. 82].

**2.2 Позитивный опыт Германии в сфере использования собственности на землю на этапе перехода от плановой к рыночной экономике.**

При трансформации социалистической системы хозяйствования в рыночную на территории бывшей ГДР тоже возникали значительные проблемы при реформировании права собственности на землю. Правда, часть жилищного фонда, особенно односемейные коттеджи, построенные еще в довоенное время, продолжала оставаться в частной собственности. То же самое относилось - по крайней мере, теоретически - и к собственности на землю членов сельскохозяйственных производственных товариществ. Однако во всем секторе национализированных предприятий, национализированного жилья и в крупном секторе нового жилищного строительства собственность на землю была все же ликвидирована. Для обозначения этого понятия использовался термин "народная собственность".

При реформировании правовой и хозяйственной системы в 1990 г. возникли определенные проблемы.

Согласно новому правопорядку, собственность на "народные" земельные участки должна была быть распределена среди разных общественно-правовых субъектов, в первую очередь: федерации, федеральных земель, коммун (муниципалитетов), национализированных предприятий (до тех пор, пока они еще принадлежали на 100% федерации или коммунам) [4, c. 98].

В ходе осуществления Договора об объединении Германии законодательно четко регулировалось, какой государственный субъект получает в каждом конкретном случае в собственность определенные "народные" земельные участки: народные предприятия, которые все сразу в соответствии с Законом от 01.07.1990 г.были преобразованы в отдельные компании (находившиеся на 100% в собственности Тройханда, т.е. в собственности федерации), получили используемые ими земельные участки, здания и сооружения в собственность и должны были поставить их на свой баланс после оценки их рыночной стоимости.

Федерация и федеральные земли получили в собственность земельные участки, которые использовались в таких же целях, в каких в Западной Германии обычно используются земельные участки федерации или федеральных земель. Коммуны получили в собственность те земельные участки, которые использовались в целях, которые в Западной Германии обычно находятся в компетенции коммун.

Кроме того, они получили в собственность весь сектор народного жилищного фонда (если только речь не шла о жилищном фонде, находящемся в собственности предприятий).

Благодаря такому распределению в соответствии с действующим законодательством право собственности было принципиально заново отрегулировано. Однако для того, чтобы добиться четкого правового регулирования в отношении отдельных земельных участков и их обмеров, а также в спорных и сомнительных случаях, было создано особое ведомство (как подразделение Тройханда). Оно должно было решать вопросы распределения каждого земельного участка в отдельности, прежде чем новый собственник мог быть зарегистрирован в поземельной книге, то есть до того, как он смог бы продать земельный участок.

Это имело решающее значение, прежде всего для предприятий, которые в ходе приватизации должны были получить уверенность в своем праве собственности на совершенно конкретные земельные участки, тем самым определиться в вопросе о своей стоимости. В ГДР был введен принцип раздельной собственности на землю, на здания и сооружения. На находящихся в народной собственности земельных участках строились многочисленные дома, находившиеся в частной собственности [9, c. 82].

Частично это происходило и на частных земельных участках, которые принадлежали третьим лицам и были секвестрированы или отчуждены.

Было найдено и реализовано следующее решение:

- в новых федеральных землях было введено немецкое право собственности на земельные участки, т.е. в законодательном порядке была объединена собственность на землю и на здания и сооружения;

- если земля находилась в народной собственности, то собственники зданий получали право преимущественного приобретения земли, на которой находились их здания;

- если земля находилась в собственности третьих лиц, то собственники зданий получали долгосрочное право пользования землей с обязательством выплачивать компенсацию за пользование в размере, соответствующем рыночным требованиям.

В ходе преобразования народных предприятий в компании со 100-процентным участием государства народная земля, на которой стояли эти предприятия, стала собственностью предприятий. Для государства не возникла проблема выплаты компенсаций, так как собственность изменила свою принадлежность только в рамках имущества Тройханда.

В ходе приватизации предприятий Тройханд проверял, насколько соразмерным является наделение каждого предприятия землей. В определенных случаях земельные участки уже до приватизации выделялись из имущества предприятия и передавались входящему в состав Тройханда обществу, ведущему операции с недвижимостью, на 100% принадлежавшей государству. Тем самым стоимость и рыночная цена предприятия могли быть снижены, что повышало возможность его продажи. В результате Общество при Тройханде, ведущее операции с недвижимостью (TLG) получило значительные земельные владения.

Тройханд осознавал риск того, что при массовой приватизации незастроенных земельных участков поднимется волна спекулятивных сделок с землей. По этой причине Тройханд принципиально продавал незастроенные земельные участки только в тех случаях, когда покупатель имел конкретные инвестиционные проекты и в рамках договора купли-продажи брал на себя обязательства осуществить эти инвестиции [25, c. 74].

Принцип "продажа только инвесторам" помог сделать значительный вклад в дело быстрой передачи инвесторам незастроенных земельных участков в новых федеральных землях.

Большая часть сельскохозяйственных площадей была в "народной собственности". О быстрой продаже этих площадей не могло быть и речи по целому ряду причин. Во-первых, необходимо было выяснить права на эту собственность прежних владельцев, у которых земля была экспроприирована. С другой стороны, рынок сельскохозяйственных угодий в Европе не является настолько емким, чтобы справиться с большим предложением земельных участков без значительного падения цен.

Но возможно более быстрая приватизация имела важное значение для развития сельского хозяйства, поскольку это вело и достижению сельскохозяйственными предприятиями такого уровня производительности, который необходим в условиях конкуренции в Европейском Союзе. Поэтому федеральное правительство приняло решение в большинстве случаев вообще отказаться от продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, а сдавать их в долгосрочную аренду (на 12 лет) заново организуемым частным сельскохозяйственным предприятиям. Это позволило затем перейти к продаже сданных в аренду земельных участков спокойно и без какого-либо давления, которое могло бы возникнуть при быстрой приватизации сельскохозяйственных предприятий.

Такой подход оказался успешным. Сельскохозяйственные предприятия, созданные на арендованных землях, успешно развивались. Сегодня они входят в число наиболее продуктивных и успешных сельскохозяйственных предприятий Европы.

Реформа в области права собственности на землю и здания, осуществленная в ходе трансформации бывшей ГДР описанным здесь способом, прошла без больших трений. Если проблемы и имелись, то они были вызваны сложными правовыми вопросами, которые возникали при возврате земельных участков, экспроприированных до 08.05.1945 года или после октября 1949 года, их прежним собственникам. Естественно, прежние собственники хотели по возможности вернуть себе отчужденные у них земельные участки и здания [4, c. 79].

Только в случае невозможности возврата была предусмотрена компенсация вместо возврата. Возникшие здесь сложные вопросы, касающиеся установления фактов, особенно при принятии решений о возможности или невозможности возврата собственности, все еще приводят к задержкам инвестиций. Однако эта проблема, связанная со спецификой сложившейся в Германии ситуации, вряд ли возникнет в белорусской практике.

**Глава 3**

**Особенности государственного регулирования земельных отношений в Республике Беларусь**

Перспективы перехода Республики Беларусь к рынку связываются с преобразованиями отношений собственности, надеждами на постепенный отход государства от концепции командно-административной экономики, развитие рыночной инфраструктуры, инвестиционных процессов и т.д. большое внимание уделяется развитию земельной политики, которая подразумевает: правовое разрешение вопросов о полном или частичном праве собственности на землю, характере и способе его реализации; регламентация вопросов землепользования и оптимизация его структуры; регулирование процессов землеустройства, включая управление программами развития сельских регионов и ряд других направлений.

Земельные отношения в Республике Беларусь регулируются Конституцией Республики Беларусь, актами Президента Республики Беларусь, Налоговым Кодексом, Кодексом РБ о земле, а также принимаемыми в соответствии с ними другими актами законодательства.

Нормы гражданского законодательства применяются к земельным отношениям с учетом положений, установленных земельным законодательством.

Собственность на землю в Республике Беларусь выступает в государственной и частной формах. Земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности государства [7, c. 118].

В Республике Беларусь земельные участки могут передаваться в собственность иностранным государствам в порядке и на условиях, установленных земельным законодательством Республики Беларусь.

Земля может принадлежать на праве общей (долевой или совместной) собственности нескольким собственникам независимо от форм собственности.

Субъектами земельных отношений являются Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, индивидуальные предприниматели, юридические лица Республики Беларусь, иностранные юридические лица и их представительства, иностранные государства, дипломатические представительства и консульские учреждения иностранных государств, международные организации и их представительства.

Земельные отношения РБ осуществляются на основе принципов:

- государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель, в том числе установления единого порядка изъятия и предоставления земельных участков, перевода земель из одних категорий и видов в другие;

- обязательной государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними;

- использования земельных участков по целевому назначению;

- эффективного использования земель;

- охраны земель и улучшения их полезных свойств;

- платности землепользования;

- установления ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;

- гласности и учета общественного мнения при принятии решений об изъятии и предоставлении земельных участков, изменении их целевого назначения, установлении ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов, затрагивающих права и защищаемые законом интересы граждан и т.д.

Пользование земельными участками в Республике Беларусь платное. Формами платы за земельные участки является земельный налог [15].

Граждане Республики Беларусь за земельные участки, находящиеся у них в частной собственности, пожизненном наследуемом владении или пользовании, юридические лица за земельные участки, находящиеся у них в собственности или в пользовании, а также иностранные государства за земельные участки, находящиеся у них в собственности, уплачивают земельный налог.

Юридические и физические лица, в том числе иностранные, лица без гражданства, иностранные государства за переданные им в аренду земельные участки уплачивают арендную плату. Размер арендной платы определяется договором аренды земельного участка.

Вопросы, касающиеся порядка налогообложения, ставок земельного налога, налоговой базы в настоящее время регламентируется Особенной частью Налогового Кодекса Республики Беларусь от 29.12.2009г. №71-3.

При сделках по отчуждению земельных участков может применяться нормативная, льготная или договорная цена.[14].

Цена земельных участков по сделкам между собственниками земельных участков устанавливается участниками сделки, если иное не предусмотрено законодательством Республики Беларусь.

Взимаемая за земельные участки плата в виде земельного налога поступает в областные бюджеты и бюджет г.Минска и направляется на охрану земель, повышение их качества, материальное стимулирование землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков, в том числе арендаторов, а также на землеустройство и социальное развитие территории.

Выкуп земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд производится по их кадастровой стоимости на момент выкупа в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь [22].

Хотелось бы особо отметить вытекающие из зарубежного опыта ряд выводов, по-прежнему актуальных для Беларуси:

- альтернативы реальной полномасштабной и комплексной земельной реформе в Беларуси в современных условиях развития мировой экономики не существует. Чем быстрее страна адаптируется к рыночным условиям, тем скорее будет создана база для последующей стабилизации и устойчивого экономического роста в долгосрочном периоде, тем выше шансы достижения высоких социальных ориентиров и установления стандартов жизни населения;

- в ходе рыночных преобразований земельная политика рассматривается как составляющая экономической политики страны в целом. Реформирование отрасли невозможно без создания соответствующей политико-экономической среды. В основе данного процесса лежит, прежде всего, трансформация прав собственности и изменения на этой базе экономических отношений. Наиболее важными элементами формирования земельной политики на макроуровне выступают: политика обменного курса, банковский процент и фискальная политика государства; на секторальном уровне - система кредитования, налогообложения, субсидирования, рост доступности потребления общественных благ;

-земельные реформы неизбежно сопряжены со спадом сельскохозяйственного производства. Это объяснимо тенденциями стагнации доставшиеся в наследство от последних лет социализма, сложностью ломки его устоев и перехода к новым экономическим отношениям;

- ключевым условием успешности земельных реформ во все времена и во всех странах была актуализация института права частной собственности на землю. Игнорирование этого положения ведет к снижению мотивационного лага, достигаемого изменениями организационно-производственных отношений, экономической реформой в целом. Для Беларуси вопрос урегулирования земельных отношений с позиций необходимости конструктивных преобразований остается открытым ввиду конституционального закрепления государственного права собственности на землю сельскохозяйственного назначения. Применительно к условиям Республики выходом из сложившейся ситуации, рассматриваемым как временная альтернатива, своего рода суррогат права собственности, может стать долгосрочная аренда. Данный подход не противоречит Гражданскому Кодексу Республики Беларусь и не запрещен Земельным кодексом. Следовало бы, на первом этапе, урегулировать отношения производителей сельскохозяйственной продукции с местными властями на основе договоров аренды вместо актов землепользования. Права аренды на землю должны рассматриваться как объект купли, продажи, залога и т.д;

- одним из базовых условий реформы, формирующих ее последующее развитие, независимо от географического, экономического, социального, культурного, исторического и т.д. положения страны переходного типа была и есть либерализация макроэкономической среды. Независимо от того, как она проводилась постепенно (градуалистически) или рывкообразно (шоковая терапия) она предполагала: либерализацию цен, торговли, исключение прямого государственного вмешательства на сельскохозяйственных рынках, реформу системы государственной поддержки, валютную, финансовую и налоговую реформу. Применительно к условиям Беларуси следует поставить под сомнение необходимость сохранения ряда ценовых ограничений;

- в процессе реформ государство не самоустраняется от своих функций в сфере земельных отношений, однако постепенно отходит от прямого администрирования и вмешательства в вопросы внутренней компетенции субъектов предпринимательской деятельности к регулированию отношений. Производство, технологии, вопросы внутренней организации и управления каждого конкретного предприятия не должны быть объектом мелочной опеки государственных и местных органов власти [11, c. 92].

Земельная реформа требует формирования новой институциональной среды, т.е. принятия адекватного рынку законодательства с учетом изменения отношений собственности, основанного на реформе органов государственного управления и местного самоуправления, формирования рыночной и социальной инфраструктуры сектора. Деятельность Министерства, других государственных органов управления должна быть переориентирована с производства на формирование отраслевой стратегии и политики, стимулирование развития экономики предприятий и защиту их интересов, инициирование и принятие соответствующие нормативных актов по сопровождению реформ, создание рыночной инфраструктуры, устранение несостоятельности отдельных институтов и их последующую корректировку с учетом хода земельной реформы, т.е. всего того, что в совокупности является государственным регулированием.

В целях дальнейшей либерализации экономики страны, защиты интересов населения, повышения деловой активности субъектов хозяйствования, создания благоприятного инвестиционного климата в средних и малых городах, сельских населенных пунктах, включая агрогородки, Главой государства постоянно принимается ряд нормативных правовых актов в области регулирования земельных отношений.

**Заключение**

Данная курсовая работа была посвящена рассмотрению государственного регулирования земельных отношений в условии рыночной и трансформационной экономики. Данный аспект рассматривался со стороны отечественного и зарубежного опыта на примере США и Германии. Экономические и правовые меры регулирования рыночных отношений осуществляются различными путями, в том числе в виде прямой товарной интервенции на земельном рынке, организации государственных и коммерческих структур рынка, контроля со стороны действующего законодательства за деятельностью рыночных структур для предотвращения монополизации и недобросовестной конкуренции, вовлечения в рыночные отношения частных структур. Для поддержания стабильности рыночных отношений создаются фонды стабилизации, закупается продовольствие за рубежом, реализуемое затем на аграрном рынке.

Вместе с тем в развитии законодательства в этой области имеются недостатки. Если за долгие годы социалистического развития рыночные отношения постоянно сдерживались законодательством, то в настоящее время последнее во многом ориентирует на саморегулирование рынка, на рыночную экономику, которая должна все отрегулировать сама. Государство занимает выжидательную позицию, не вмешиваясь в процессы рыночных отношений. В результате вместо цивилизованного рынка с четкой инфраструктурой мы имеем стихийный рынок с теневой экономикой, во многом дезорганизующей отношения на рынке с землей. Мало регулируется конкуренция между продавцом и покупателем, не до конца отрегулирована не только практика, но и теория ценообразования, не решены вопросы о размерах государственной интервенции в рыночные отношения и многие другие правила работы рынка. Во многом это вытекает из неясности общей проблемы: стоит ли помогать сельскому хозяйству и в какой мере в период перехода на рыночные отношения или дать событиям развиваться стихийно.

Специфику регулирования рыночных земельных отношений определяют: во-первых, разнообразие природно-климатических факторов, которые требуют формирования системы правовых мер, направленных на защиту сельскохозяйственных производителей от риска, вызываемого стихийными обстоятельствами, — страхование сельскохозяйственного производства; во-вторых, нестабильность цен на сельскохозяйственную продукцию, во многом зависящих от природных факторов, экономических условий сельскохозяйственного рынка, его конъюнктуры; в-третьих, относительно слабая привлекательность инвестиций в сельскохозяйственное производство в силу продолжительности цикла производства.

Как показывает опыт ряда зарубежных стран, вопросы земельного законодательства регулируются в них не кодексами, а отдельными законами, главным образом, в рамках гражданского законодательства. Практически ни в одной стране мира нет единого всеобъемлющего свода земельных законов, полной кодификации земельного законодательства.

В случае, когда государство выступает и как собственник земли и как орган власти, государственное регулирование земельных отношений может затрагивать вопросы внутрихозяйственной деятельности землепользователей в большей степени, поскольку государство является хозяином земли, то есть ее собственником. Таким образом, государственные органы проявляют свою деятельность по-разному, сообразуя собственные действия с правомочиями владельца и органа власти.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1 Аксененок, Г. Критика современных буржуазных аграрноправовых теорий. М., 1972.

2 Бобылев А.И. Рецензия книги Земельное право. Учебник для вузов. Под редакцией С.А. Боголюбова// Государство и право. 1998. № 9.

3 Бринчук, М.М. Рецензия книги Б.В. Ерофеева Земельное право. Учебник для вузов // Государство и право. 1998. № 9.

4 Быстрой, Г.Е. Право собственности в аграрном законодательстве зарубежных стран. - Уфа: БГУ, 1994г.

5 Васильев Е.Н.Формы и типы арендных отношений в США // США: экономика, политика и идеология. 1991. № 8.

6 Веденин Н.Н. Роль права в сельскохозяйственной рыночной экономике США // Государство и право. 1992. № 10.

7 Гэлбрейт Д. Экономическая теория и цели общества. М., 1979.

8Земельное законодательство зарубежных стран. Под редакцией Г. А. Аксененка, Н. И. Краснова, Л. П. Фоминой. М., 1982.

9 Земельное право. Учебник для вузов. Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор - С.А. Боголюбов. М., 1998.

10 Ефимова Г. Методологические основы извлечения рентных доходов // АПК: экономика, управление.-2005.-№4.

11 Иконицкая И.А. Земельная реформа и право. // Общественная наука и современность. 1996. № 4.

12 Кодекс Республики Беларусь о земле, 23.07.2008. №425-3.

13 Краснов, Н. И. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике // Государство и право 1994. № 7.

14 Налоговый Кодекс Республики Беларусь (общая часть), 19.12.2002.№ 166-3.

15 Налоговый Кодекс Республики Беларусь (особенная часть), 29.12.2009.№ 71-3.

16 О проблемах реформирования агропромышленного комплекса в странах с переходной экономикой. //Информационно-аналитический бюллетень: "Мир: события, факты, комментарии", №10. Институт социально-политических исследований при Администрации Президента РБ, Минск, 2000г.

17 Приказ Государственного комитета по земельной реформе и земельным ресурсам РБ от 14 июля 1995 г. № 69 «О мерах по соблюдению земельного законодательства при предоставлении и отводе земельных участков гражданам и юридическим лицам в городах и населенных пунктах».

18 Приказ Государственного комитета по земельной реформе и земельным ресурсам РБ от 26 сентября 1997 г. № 128.

19 Серова, Е. В. Реформы в переходных экономиках: общие цели и различные траектории. //Рыночная трансформация сельского хозяйства: десятилетний опыт и перспективы. РАСХН, Москва, 2000г.

20 Сотников, С.В. Реформирование сельскохозяйственного сектора Республики Беларусь: достижения и нерешенные проблемы. Технический документ Всемирного Банка № 475R, 2000г.

21 Современные Соединенные Штаты Америки. Энциклопедический справочник. М., 1988.

22 Указ Президента Республики Беларусь № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков»

23 Указ Президента Республики Беларусь № 130 «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений».

24 Указ Президента Республики Беларусь № 662 «О совершенствовании порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за использованием земель».

25 Файзуллин, Г.Г. Башкортостан, Россия, зарубежные страны: развитие конституционных основ права частной собственности на землю // Московский журнал международного права. 1997. № 2.

10.02.2010г. Г.Н.Царюк