

**ОПЫТ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ
В РАЗВИТЫХ СТРАНАХ МИРА**

LAND MARKET FUNCTIONING EXPERIENCES IN THE
DEVELOPED COUNTRIES OF THE WORLD

УДК: 332.3:332.72

Нурназаров А. Р., аспирант, Ташкентский институт инженеров ирригации и механизации сельского хозяйства, Ташкент, Республика Узбекистан.

Nurnazarov A. R., graduate student, Tashkent institute of irrigation and agricultural mechanization engineers, Tashkent, The Republic of Uzbekistan

Аннотация

Проанализированы и систематизированы сведения о функционировании рынка земли в развитых странах мира, приведенные в научной литературе, выявлены типичные характеристики развития рынка и особенности. Определены возможности для использования опыта в создании и развитии рынка земли сельскохозяйственного назначения в Узбекистане.

Annotation

Analyzed and systematized information about the functioning of the land market in the developed countries of the world, given in the scientific literature, identified the typical characteristics of market development and features. Opportunities for the use of experience in the creation and development of the agricultural land market in Uzbekistan have been identified.

Ключевые слова: рынок, земля, ограничения, частная собственность, аренда, цена земли, рыночные сделки, налоги

Keywords: market, land, restrictions, private property, rent, land price, market transactions, taxes

Введение. Начиная с конца XX века практически все страны восточной Европы, включая и большинство стран СНГ, приступили к формированию рынка земли сельскохозяйственного назначения. В развитых странах данный вопрос решен значительно раньше.

В Узбекистане в результате чрезмерной антропогенной нагрузки на землю, глобального изменения климата, отсутствия воспроизводственного цикла использования земли и ряда других причин ухудшилось её экологическое состояние. Орошаемые земли истощены и засолены на 45%, около 2 млн. га подвержено ветровой и водной эрозии, восстановления требуют полезащитные лесные полосы. В сельскохозяйственном процессе практически отсутствующими экологически чистыми и ресурсосберегающими технологиями возделывания сельскохозяйственных культур, снизилась их урожайность и доходы сельского населения, ухудшилось качество окружающей среды. Требуется модернизация систем землепользования и сельского хозяйства.

С целью укрепления Продовольственной безопасности страны и повышения эффективности аграрного сектора экономики Указом Президента Республики Узбекистан утверждена Стратегия развития сельского хозяйства Республики Узбекистан на 2020-2030 годы [1]. Приняты также Концепции по эффективному использованию земельных и водных ресурсов в сельском хозяйстве [2] и развитию водного хозяйства Республики Узбекистан на 2020-2030 годы [3]. В Стратегии отмечается большая проводимая работа в республике по реформированию сельского хозяйства, в том числе по совершенствованию государственного управления, широкому внедрению рыночных отношений. О внедрении рыночных принципов в производство говорится и в других вышеназванных документах. Указом Президента Республики Узбекистан в стране определены три вида прав на землю:

собственность, аренда (земли сельскохозяйственного назначения) и постоянное пользование [4].

Мировой опыт показывает, что внедрение рыночных отношений в землепользование и сельское хозяйство при сочетании государственного и рыночного регулирования земельных отношений способствует повышению эффективности аграрного производства, предотвращая негативные последствия в использовании земли. Рынок земли является мощным фактором повышения эффективности использования земли, развития предпринимательства и бизнеса, важным фактором укрепления экономики страны. В Узбекистане актуализировалась проблема создания рынка земли сельскохозяйственного назначения и решение её находится в стадии проработки. В этой связи изучение зарубежного опыта по созданию и развитию рынка земли и возможному заимствованию отдельных его положений является весьма актуальным для нашей республики.

Исследование. *Целью земельной реформы* и создания рынка земли в развитых странах является перераспределение и предоставление равных прав на землю всем гражданам; обеспечение экономического развития, в том числе и сельского хозяйства на основе частных инвестиций, более эффективного использования земли в условиях частной собственности, внедрения современных научных достижений и ресурсосберегающих технологий; предотвращение экономических кризисов и социально-политической напряженности в обществе ([5], [6], [7]). Оборот земли является важнейшим условием развития экономики. В США основной целью реформы, проходившей во второй половине XIX века в условиях экономического спада и политической напряженности в обществе, было преодоление расовых споров, ликвидация помещичьего класса, обеспечение равных прав на землю переселенцам [8]. Во всех странах с развитой рыночной экономикой разрешено использовать землю в качестве залога для получения кредитов.

Тип рынка и ограничения на покупку земли. Рынок земли во всех развитых странах является открытым. В Бельгии, Франции, Германии, Люксембурге, Голландии, Португалии, Швейцарии и Великобритании не установлены ограничения на приобретение земли иностранными лицами. Однако во Франции иностранцам необходимо получить разрешение Агентства в случаях, если стоимость земли превышает 38 млн. евро и если это виноградники. В Швейцарии предпочтение отдается семейным предприятиям, установлены минимальные и максимальные размеры хозяйств, запрещено изменять целевое назначение земли. Покупатель должен иметь опыт и специальное образование в использовании земли. В Австрии иностранцам для покупки земли необходимо разрешение государства, в 9 провинциях разные правила покупки земли, дробление участков не допускается, наследником земли является только один ребенок в семье, передать землю можно только одному наследнику. Италия, Испания и Греция зафиксировали ограничения на приобретение земель в приграничных районах. В Голландии использование участков контролируется экологическими законами и квотами на производство. В Дании установлены ограничения для юридических лиц, жесткие квалификационные требования к фермерам, запрещено изменение целевого назначения земли, ограничений размеров земельных участков в собственности нет.

Рынок США много лет является открытым и либеральным, ограничений на покупку земли нет. Однако иностранцы в США на приобретение земельных участков должны уведомлять МСХ и получить согласие местной власти, при этом из государственной собственности земли им не продаются. Каждый штат имеет право устанавливать свои правила рынка сельскохозяйственных земель, но оно направлено на поддержку и развитие бизнеса. Для покупки земельного участка сельскохозяйственного назначения более 1 га лицо должно получить разрешение местных властей, при недостаточном обосновании данной потребности или отсутствии

специальных навыков в использовании земли лицо не получает разрешения. Иностранцам из недружественных стран покупка земли запрещается.

Земли в частной собственности. В европейских странах в частной собственности находится от 60% до 100% земель сельскохозяйственного назначения, в среднем около 80%. В Австрии эти земли составляют 53%, в Италии и Швейцарии – 100%., в США и Канаде – 70% (табл.).

Цена земли. В странах цены на сельскохозяйственные земли за 1 га колеблются в пределах 7,4 – 70,0 тыс. евро. Наименьшая стоимость во Франции, Швеции, Португалии, Греции и Финляндии. Максимальная цена в Швейцарии, Голландии, Австрии, Ирландии, Германии, Великобритании. В Германии цены регулируются рынком. В США цена составляет от \$10,2 тыс., в Канаде более \$4,7 тыс. Открытость и отсутствие ограничений на покупку земли положительно влияет на динамику рынка и рост цен на землю. В Дании, Швейцарии и Голландии государственное регулирование цен отсутствует.

Механизм регулирования отношений на рынке. В Германии рыночные сделки осуществляются Агентством по управлению и реализации земель. Во Франции регулирование рыночных сделок осуществляется Агентством по управлению земельными ресурсами и развитию сельских территорий. В Австрии сделки регулируются местными органами власти. В Швейцарии запрещено менять целевое назначение земли. В Ирландии существуют краткосрочные и сезонные договора аренды без регистрации прав. В Германии запрещено дробление лесных и земельных участков, их отчуждение с изменением их целевого назначения. Уделяется особое внимание рациональному использованию земель и выполнению землевладельцами обязательств по налоговым платежам, запрещено введение ограничений на хозяйственный оборот. Государству принадлежит право на отчуждение земель для общественных нужд. Есть требования по охране ландшафтов и окружающей среды. Такие же условия по покупке сельскохозяйственных земель и профессиональные требования действуют в

Швеции, Франции, Италии и Испании. В Италии не допускается чрезмерная фрагментация земельных участков.

В США иностранные физические и юридические лица должны сообщать обо всех сделках по передачи земли в МСХ, в некоторых штатах должны сдавать отчеты о инвестициях и прибыли от ведения сельскохозяйственного производства.

В США основной тип продажи земли - аукционы, представляющие прозрачный и эффективный механизм ценообразования. Покупка земель производится на основании решения правительства и местных органов власти, аукционов и конкурсов, существует также переуступка права, аренда и обмен. Государство вправе изымать её для общественных нужд, ограничивать свободу собственников в использовании земли в интересах обеспечения здоровья населения, его безопасности, морали и общественного благополучия. Вместе с тем, Концепция прав частной собственности состоит и в весьма эффективном правовом механизме, базирующемся на признании частной собственности.

Таблица. **Характеристики развития рынка земли в развитых странах мира**

Table. **Characteristics of land market development in the developed countries of the world**

№ П П	Страны	Характеристики рынка							земель- ный налог
		тип рынка	ограни- чения *	част- ная соб- ствен- ность	цена , \$ты с /1 га	налог в % от стоимости сделки:			
						покупк а земли	реги- стра- ция прав	Доход от продаж и	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Австрия	откр.	без	53%	42,0	3,5%	1,1 %	20%	нет
	Велико- британия	откр.	без	90%	31,4	**	0- 12%	**	нет
	Франция	откр.	без	80%	7,4	**	**	**	нет
	Италия	откр.	без	100%	25,7	1%	10%	**	нет
	Ирландия	откр.	без	91%	39,3	1 - 8%	**	**	нет

	Испания	откр.	без	70%	16,1	6-7%	\$0,2 -0,6	**	0,3%
	Германия	откр.	без	90%	32,3	до 3,5%	**	**	1,2%
	Голландия	откр.	без	89%	63,7	6%	**	**	нет
	Бельгия	откр.	без	99%	28,0	**	**	**	нет
	Греция	откр.	без	60%	11,0	**	**	**	нет
	Дания	откр.	без	98%	26,6	**	**	**	нет
	Португалия	откр.	без	93%	7,4	**	**	**	нет
	Финляндия	откр.	без	98%	11,0	**	**	**	нет
	Швеция	откр.	без	91%	9,8	**	**	**	нет
	Швейцария	откр.	без	100%	70,0	**	**	**	нет
	США	откр.	без	70%	10,2	**	**	**	нет

Источник: [5], [6], [7], [8], [9], [10], [11], [12].

Примечание: *- имеют место некоторые разрешительные операции на покупке земли иностранцами в отдельных административно-территориальных подразделениях страны;

** - нет сведений.

Налоги. Во Франции при покупке земли через Агентство покупатель освобождается от уплаты налога. В Австрии налог на сделку составляет 3,5% от суммы сделки, за регистрацию – 1,1%, с дохода от продажи – 20% от Суммы сделки. Налог на использование земли в Швейцарии составляет до 0,3% от рыночной стоимости земли. В США государство вправе облагать земли собственников налогом, ставка земельного налога в каждом штате колеблется от \$1 до \$140 за 1 га или 0,1%-2,0% от рыночной стоимости земли. Регистрационный сбор в штатах также различный.

Результаты. Страны с развитым земельным рынком добились заметных успехов в экономическом развитии, улучшилась обеспеченность населения продовольствием и возросли экспортные возможности аграрного сектора производства. Решены вопросы в обеспечении равных прав на владение и пользование землей, исключена социально-экономическая напряженность в обществе. Оборот земли является важнейшим условием развития экономики, предпринимательства и бизнеса. Развитие рынка способствует повышению цены на землю, укрепляет экономическую мощь

стран. В США имеет место четкая зависимость между степенью открытости и либерализации рынка и ценой на землю с одной стороны и степенью экономического развития страны и развитием сельскохозяйственных земель, с другой стороны.

Рынок земли, прежде всего, способствует более эффективному использованию и охране земли, в конечном итоге она благодаря рыночному механизму переходит во владение и использование к более квалифицированным предпринимателям, обеспечивает переливание денежных потоков между отраслями, в том числе и иностранных инвестиций в аграрный сектор производства. Способствует занятости населения, улучшению экологического состояния земель и повышению качества окружающей природной среды.

Выводы. На основании изложенного сделаны следующие выводы.

1. В развитых странах мира рынок земли является открытым, в том числе и для иностранцев. В некоторых странах существуют незначительные ограничения на покупку земли иностранцами в форме получения разрешения МСХ или/и местных властей, предоставления плана инвестиций и отчета о доходности деятельности. В ряде стран для покупки земли требуется специальное образование или 3-5 летний опыт работы в сельском хозяйстве, наличие капитала, возраст до 55 лет.

2. В некоторых странах предпочтение в предоставлении земли отдается семейным хозяйствам, для молодых фермеров предусмотрены льготы. Во всех странах запрещено менять целевое назначение земель сельскохозяйственного назначения. В странах с небольшим земельным фондом введены ограничения на максимальные размеры земельных участков. В ряде стран запрещается дробление участков, наследование земли разрешается одному ребенку в семье.

3. В большинстве стран нет государственного регулирования рыночных отношений, но в некоторых странах имеет место и

государственное регулирование. Цена земли сельскохозяйственного назначения колеблется в пределах \$4,7- \$70,0 за 1 га.

4. Существуют налоги за покупку земли и регистрацию прав на земельный участок. В некоторых странах введен налог на доход от продажи земельного участка, а также земельный налог на использование земли.

5. Права собственности, включая аренду земли, являются гарантом для получения кредитов.

6. Перечисленные положения создания и функционирования рынка земли сельскохозяйственного назначения в развитых зарубежных странах могут быть использованы в качестве положительного опыта в Узбекистане при создании рынка земли данной категории.

7. В изученных источниках отсутствует информация об особенностях связи земельного рынка с рынком оросительной воды.

Литература

1. Указ Президента Республики Узбекистан «Об утверждении Стратегии развития сельского хозяйства Республики Узбекистан на 2020-2030 годы» от 23 октября 2019 г., № УП-5853.

2. Указ Президента Республики Узбекистан «Об утверждении концепции развития водного хозяйства Республики Узбекистан на 2020-2030 годы» от 10 июля 2020 г., № УП-6024.

3. Указ Президента Республики Узбекистан «О мерах по эффективному использованию земельных и водных ресурсов в сельском хозяйстве» от 17 июня 2019 г., № УП-5742.

4. Указ Президента Республики Узбекистан «О мерах по обеспечению равенства и прозрачности в земельных отношениях, надежной защите прав на землю и превращению их в рыночный актив» от 8 июня 2021 г., № УП-6243.

5. Рынок земли в зарубежных странах.
http://studbooks.net/1022011/agropromyshlennost/rynok_zemli_zarubezhnyh_stranah (обращение 27.09.2021).

6. Как работает рынок земли в соседних странах.
 1. <https://biz.censor.net/r3096403> (обращение 27.09.2021 г).
 7. «Затяжное» формирование рынка. Latifundist.com/spetsproekt/204-rynok-zemli-mezhdunarodnyj-opyt (обращение 27.09.2021 г.).
 8. Земельная реформа стран Северной Америки – опыт США. <https://9news.livejournal.com/9977902.html> (обращение 8 ноября 2021 г.).
 9. Стоимость земли в Европейских странах. <https://orehovod.com/news/920-stoimost-zemli-v-evropeiskih-stranah.html> (обращение 11.10.2021 г.).
 10. Рынок земли в странах Европы: сколько составляет цена за гектар земли сельскохозяйственного назначения. https://protocol.ua/ua/skolko_stoit_zemlya_v_stranah_evrosoyuza/ (обращение 11.10.2021 г.).
 11. Сколько стоит земля в разных странах мира? (Цифры). <https://www.zerno-ua.com/news/skolko-stoit-zemlya-v-raznyh-stranah-mira-cifry/> (обращение 11.10.2021 г.).
 12. Мировой опыт в продаже земель: Где самые дорогие уголья в Европе и как там работает рынок земли. https://zikua.tv/ru/article/mirovoy_opyt_v_prodazhe_zemel_gde_samye_dorogie_ugodya_v_evrope_i_kak_tam_rabotaet_rynok_zemli_964027 (обращение 11.10.2021 г.)
 13. Фомин А.А., Мамонтова И.Ю. Опыт развития сельских территорий в Германии // International agricultural Journal. 2020. № 4
 14. Mamontova I. Rational use and protection of agricultural lands // International agricultural journal. 2020. №1 (VOL.63) С. 170-181

Literature

1. The decree of the President of the Republic of Uzbekistan "On approval of the Strategy of development of agriculture of the Republic of Uzbekistan for 2020-2030" of October 23, 2019 № up-5853.

2. The decree of the President of the Republic of Uzbekistan "On approval of the concept of development of water resources of the Republic of Uzbekistan for 2020-2030" from July 10, 2020, № PD-6024.

3. The decree of the President of the Republic of Uzbekistan "On measures for the efficient use of land and water resources in agriculture" on June 17, 2019 № up-5742.

4. Decree of the President of the Republic of Uzbekistan "On measures to ensure equality and transparency in land relations, reliable protection of land rights and their transformation into a market asset" dated June 8, 2021, No. UP-6243.

5. Land market in foreign countries. http://studbooks.net/1022011/agropromyshlennost/rynok_zemli_zarubezhnyh_stranah (appeal 27.09.2021).

6. How the land market works in neighboring countries.

1. <https://biz.censor.net/r3096403> (27.09.2021).

7. "Protracted" market formation. Latifundist.com/spetsproekt/204-rynok-zemli-mezhdunarodnyj-opyt (appeal 27.09.2021).).

8. Land reform in North America - the US experience. <https://9news.livejournal.com/9977902.html> (January 8, 2021).

9. The cost of land in European countries. <https://orehovod.com/news/920-stoimost-zemli-v-evropeiskih-stranah.html> (update 11.10.2021).).

10. The land market in Europe: how much is the price per hectare of agricultural land. https://protocol.ua/ua/skolko_stoit_zemlya_v_stranah_evrosoyuza/ (address 11.10.2021).

11. How much does land cost in different countries of the world? (Numbers). <https://www.zerno-ua.com/news/skolko-stoit-zemlya-v-raznyh-stranah-mira-cifry/> (address 11.10.2021).

12. World experience in the sale of land: Where are the most expensive lands in Europe and how does the land market work there.

https://zikua.tv/ru/article/mirovoy_opyt_v_prodzhe_zemel_gde_samye_dorogie_ugodya_v_evrope_i_kak_tam_rabotaet_rynok_zemli_964027 (appeal 11.10.2021).)

13. Fomin A.A., And Mamontova.Yu. Experience of rural development in Germany // International Agricultural Journal. 2020. № 4

14. Mamontova I. Rational use and protection of agricultural lands // International Agricultural Journal. 2020. No. 1 (vol.63) pp. 170-181