

## ЛЕГАЛИЗАЦИЯ И РАЗВИТИЕ РЫНКА ПРАВ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛЯМИ В КИТАЕ

*Пасечник О. С.*

*Таврический национальный университет им. В. И. Вернадского, Симферополь, Украина*

Статья посвящена анализу рынка прав пользования землей в Китае, выяснению методологических, практических аспектов применения иностранного опыта в Украине. Изучены особенности системы землепользования в Китае. Рассмотрены нормативно-правовые акты, регулирующие рынок прав пользования землей, проанализированы факторы успеха легализации и развития рынка прав пользования землей в КНР. На основе опыта КНР предложен ряд мер для эффективного регулирования рынка пользования землей в Украине.

**Ключевые слова:** рынок прав пользования землей в Украине, система землепользования, право пользования на землю.

С момента обретения Украиной независимости, все сферы общественной жизни претерпели значительные изменения. Связано это, прежде всего с тем, что страна перешла от односторонней общественной системы (административно-командной) к рыночной. Ядро рыночной хозяйственной системы современного украинского государства, составляет аграрный сектор экономики, в основе которого лежит земельный вопрос.

Актуальность данной тематики обусловлена тем, что в условиях перехода к рыночной системе и ускорения процесса экономической глобализации, земля как основное средство производства, и источник продовольствия приобретает все более важное значение. По мере развития рыночных отношений земельные ресурсы втягиваются в товарное обращение. Грамотное регулирование рынка прав пользования землей, со стороны государства, обеспечит экономическую эффективность.

На сегодняшний день, в решении данного вопроса преуспел наш стратегический партнер Китай. Несомненно, опыт аграрной Китайской Народной Республики, в вопросе регулирования рынка земли для Украины имеет, в первую очередь, стратегическое значение: важно знать, как расширение рынка прав пользования землей повлияет на перспективы политики открытости и торгово-экономического сотрудничества двух стран. А также китайский опыт важен для нас с методологической точки зрения: учитывая общий путь развития двух стран – перехода от административно-командной к рыночной системе.

Все вышесказанное, плюс, современное состояние нормативно-правового регулирования и практики применений правовых норм в системе землепользования обуславливают необходимость изучения данной проблемы.

Цель исследования заключается в комплексном анализе рынка прав пользования землей в Китае, выяснении методологических, практических аспектов применения иностранного опыта в Украине.

Для достижения данной цели в процессе написания статьи, автором решались следующие задачи:

- изучить систему землепользования в Китае;

- проанализировать основные особенности системы землепользования в КНР;
- рассмотреть законодательную базу, регулирующую рынок прав пользования землей;
- на основе проведенного исследования выделить положительный опыт КНР в правовом регулировании рынка земли;
- научно обосновать данный положительный опыт относительно возможности его применения в процессе реформирования земельных отношений в Украине.

В ходе проведения реформ в системе землепользования, руководству Китая становилось очевидным, что новая модель использования земли, существенно отличается от Марксистской, прежде всего тем, что земля имеет денежную стоимость. Стоимость сельскохозяйственных земель на современном этапе развития общества практически во всех странах имеет четкую тенденцию к повышению[1].

Современная система землепользования Китая сложилась в процессе 30-летних преобразований во всех сферах общественной жизни. В процессе реформирования земельной сферы, китайское руководство, учитывая особенности земельной системы Китая, законодательно закрепило право на подрядное хозяйствование – как основу современной системы землепользования Китая.

Однако ученые подчеркивают, что право собственности и право пользования землей охраняются законом так же, как право на подрядное хозяйствование [2, с.150].

Итак, право на подрядное хозяйствование – это право крестьян на участок земли по подряду на правах долгосрочного пользования. Земля остается в коллективной собственности. Право пользования землей может передаваться по наследству, сдаваться в аренду, в залог, выступать в роли пая.

Изучив систему землепользования в Китае, мы можем выделить следующие ее основные особенности. Прежде всего, отличительной чертой китайской системы землепользования является ограниченность земельных ресурсов. Следующая особенность рассматриваемой системы связана с демографической ситуацией в Китае, в связи с которой трудоспособное население не обеспечено в полной мере землей. И последней из основных особенностей китайской системы землепользования является ее уравнительный характер распределения земли между крестьянами в подрядное пользование вплоть до настоящего времени. Все эти особенности являются определенными ограничениями в обращении земли на рынке.

На современном этапе развития Китай стремится к формированию модели «социалистического рынка», то есть к созданию всекитайского единого рынка регулируемого государством.

Исходя из целей современной экономической стратегии развития, следующим этапом реформы является развитие рынка земли с передачей части земли более совершенным типам хозяйств.

У некоторых китайских исследователей и политиков вызывает тревогу тот факт, что земля становится товаром. Но, следует заметить, что официально речь идет не о продаже земли как таковой (свободная торговля землей запрещена законом), а лишь о передаче права на ее пользование в строгом соответствии с концепцией отделения права собственности от права хозяйствования, которая применяется

во всех сферах экономики и является частью механизма планово-товарной экономики.

Основной целью государства является не только вовлечение земли в товарное обращение, но и контроль за рынком прав пользования землей, который в свою очередь обеспечивает экономическую эффективность.

Если на первом этапе осуществления земельной реформы, длившемся с 1978 и до начала 90-х годов, мы наблюдали подъем в сельском хозяйстве, то с 90 – х годов мы могли наблюдать спад, особенно в зерновом производстве. [3,с.193]. Основной причиной данного спада являлась неопределенность имущественного права, а также то, что в связи с ростом населения увеличилась нагрузка на пашню уравнивательной системе распределения земли. Следовательно, для дальнейшего обеспечения экономического роста, необходимым являлось правовое совершенствование системы землепользования.

На первом этапе правительство (на XIII съезде КПК) поставило перед собой задачу формирования более крупных хозяйств в земледелии [4, с. 23]. Выполнению этой задачи способствовало законодательное закрепление возможности передачи права пользования землей, принадлежащей как государству, так и находящейся в коллективной собственности. Первая сессия ВСНП 7-го созыва приняла поправку к Конституции КНР [5]. На основе данной поправки в декабре 1988 года ПКВСНП принял «Постановление о внесении изменений в Закон о землепользовании» [6,с.24]. Из статьи 2 Закона было изъято положение о запрете сдавать землю в аренду, и внесены дополнения в виде двух новых пунктов, закрепляющих возможность передачи прав на землю и право Госсовета устанавливать конкретные способы передачи этого права, а также формы платы за пользование государственной землей. Таким образом, государство легализовало возмездную передачу права подряда на землю.

Новый этап земельной реформы, направленный на стабилизацию и совершенствование подрядной системы начался в Китае с 1993 года и длился около семи лет. Основной целью данного этапа реформирования системы землепользования стало совершенствование подрядной системы, которое достигалось путем принятия радикальных мер, таких, как увеличение срока подряда до 30 лет, благодаря которому правительство пыталось поднять производственную активность у производителей и создать условия для обращения земли.

Для достижения данной цели государство, кроме легализации возмездной передачи права пользования подрядной землей, в 1988 году разрешило использование подрядной земли в качестве пая или залога [7]. Таким образом, возмездная передача или уступка права пользования подрядным участком, а также пай и залог стали официальными видами пользования земли, тем самым закрепилось имущественное право на землю.

Дальнейшим шагом был отказ правительства от уравнительного распределения земли по подряду в зависимости от изменения состава семьи и численности подрядного двора, что в свою очередь должно было решить проблему измельчения подрядной земли. В результате, благодаря концентрации земли, запустился механизм развития хозяйств укрупненных масштабов, на основе реализации права пользова-

ния земель. Переход возмездной передачи права пользования землей способствовал развитию многих форм подряда. Анализ законодательства КНР показывает, что наряду с первичной формой подряда появились такие формы как: передача или уступка права пользования подрядной землей; вторичный подряд на основе смены подрядчика; арендный подряд; конкурсный подряд; аренда земли у дворов с последующей передачей в подряд; «система двух полей»; продажа на аукционе и паевой подряд [8, с. 260].

Данное усовершенствование подрядной системы, концентрация земли, заключающаяся в равномерном распределении возделываемых угодий по всей территории Китая, укрупнение масштабов хозяйств значительно способствуют товарному обращению земли.

Для нашей страны китайский опыт имеет практическое значение. Несмотря на различие между базовыми условиями двух стран, на наш взгляд мы можем говорить о сравнительном правовом анализе исследуемой проблемы. Основное отличие земельной системы Китая от украинской – это отсутствие в Китае частной собственности на землю. В черте города земля принадлежит государству, за чертой города земля принадлежит коллективу. Коллективная земля передана в пользование крестьянам по подряду, а свободная торговля землей запрещена законом. Это принципиально важное отличие не позволяет нам прямо копировать китайский опыт.

Однако мы хотели бы остановить свое внимание на развитии право пользования на землю в Китае. Право пользование на землю является основным инструментом перераспределения пахотных земель. Успешное развитие рынка прав пользования на землю обеспечивает эффективную работу экономики. Хотелось бы подчеркнуть, что речь идет не просто о стихийном развитии, а о умелой легализации со стороны китайского руководства зарождавшегося рынка земля.

Таким образом, на основании проведенного исследования, представляется целесообразным, в качестве вывода выделить следующие факторы успеха легализации и развития китайского рынка прав пользование землей:

- наличие концепции развития страны, в том числе и системы землепользования;
- активное участие государства в организации и осуществлении реформ, государственное регулирование рынка земли;
- создание условий для обращения рынка земли: земля – товар, развитие различных форм использования земли;
- финансовая поддержка и правовая защита со стороны государства отечественного производителя;
- принятие эффективных мер, со стороны государства для охраны земельных ресурсов.

Можем утверждать, что именно вышеизложенные факторы применимы в современной Украине, для эффективного регулирования рынка прав пользования землей. Кроме того, с целью эффективного развития экономики государства в целом, необходимо, в первую очередь, проведение последовательной земельной политики на уровне государства, путем, разработки Стратегии развития системы

землепользования Украины, с последующим соблюдением ее принципов в нормативно-правовых актах, регулирующих земельные отношения.

**Список литературы**

1. FAO Land and Water Bulletin. №2. Rome. FAO. 2005.
2. Кранина Е. И. Экологические проблемы устойчивого развития современной китайской деревни/ Е. И. Кранина. – М. : Институт Дальнего Востока РАН, 2008. – 356 с.
3. КНР 55 лет : Политика, экономика, культура. – М. : Институт Дальнего Востока РАН, 2004. – 545 с.
4. I Всекитайский съезд Коммунистической партии Китая : [Пер.с кит.]. – М. : Полиздат, 1988. – 446 с.
5. Известия. – 1988. – 21 апреля.
6. КНР в 1988 году. Политика. Экономика. Идеология. – М. : Наука, 1989. – 325 с.
7. Жиминь Жибао 01.09.1998.
8. Бони Л. Д. Китайская деревня на пути к рынку (1978-2004 г.г.) / Л. Д. Бони. М. : Ин-т Дальн. Востока РАН, 2005. – 500 с.

**Пасечник О. С. Легалізація і розвиток ринку прав користування землею в Китаї / О. С. Пасечник**// Учені записки Таврійського національного університету ім. В. І. Вернадського. Серія : Юридичні науки. – Т. 23 (62). № 2. 2010. – С. 332-336.

Статтю присвячено аналізу ринку прав користування землею в Китаї, з'ясуванню методологічних, практичних аспектів застосування іноземного досвіду в Україні. Вивчено особливості системи землекористування в Китаї. У статті розглянуто нормативно-правові акти, що регулюють ринок прав користування землею, проаналізовано фактори успіху легалізації та розвитку ринку прав користування землею в КНР. На основі досвіду КНР запропоновано низку заходів для ефективного регулювання ринку прав користування землею в Україні.

**Ключові слова:** ринок прав користування землею в Україні, система землекористування, право користування на землю.

**Pasechnik O. Legalize and market development of land use rights in China / O. Pasechnik** // Scientific Notes of Tavrida National V. I. Vernadsky University. – Series : Juridical sciences. – 2010. – Vol. 23 (62). № 2. 2010. – P. 332-336.

The scientific article is devoted to the analysis of right of the market land use in China, the elucidation of methodological and practical aspects of the application of foreign experience in Ukraine. The author has studied and analyzed the features of the use land system in China. The article in detail examined the legal acts regulating right use of the market for land. The author analyzes the success factors of legalization and development of the land rights use in China. Based on the experience of China the author invited number of measures for the effective regulation of the land use rights in Ukraine.

**Keywords:** market land rights use in Ukraine, the system of land right, land right

*Надійшла до редакції 11.09.2010 р.*