

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО В КНР **Fundamentals of Modern Land law in China**

М. Р. Боев, студент
Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта 42)

Рецензент: Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

Аннотация

Земля – это самое важное богатство общества, поэтому проведение землеустроительной деятельности необходимо на всех территориях. Сейчас землеустройство регулирует земельные отношения, организует использование, учет и оценку земель, а также разработку территориальных планов землепользования, но на различных территориях этот процесс имеет свои особенности. В статье описаны этапы становления, особенности проведения, а также предложены мероприятия по совершенствованию землеустройства территорий.

Ключевые слова: землеустройство особенности проведения, историческое восстановление, территория, земля, рациональное использование.

Summary

Land is the most important wealth of society, so it is necessary to conduct land management activities in all territories. Currently, land management regulates land relations, organizes the use, accounting and evaluation of land, as well as the development of territorial land use plans, but this process has its own characteristics in different territories. The article describes the stages of formation, features of implementation, and also offers measures to improve land management of territories.

Keywords: land management, the features of the historical formation of the territory, the land, the rational use.

В КНР существуют две формы земельной собственности: государственная и коллективная. Частные и юридические лица обладают правом иметь в собственности недвижимость, располагающуюся на государственной земле. Частного права на землю в КНР не существует. Главный земельный закон КНР - закон о земельном праве - вступил в силу 1 января 1999 г., заменив земельный закон 1986 г. В экономическом плане наибольший интерес для бизнесменов в КНР представляют законы об аренде государственной земли. Китайские законы запрещают приобретение земли в собственность, но предоставляют органам местного самоуправления право передавать государственную землю в аренду [1].

Земля, находящаяся в коллективной собственности, на практике аренде не подлежит. Земельные законы 1990 г. и 1994 г. предоставляли органам местного самоуправления право передавать государственную землю в аренду. Право на аренду предоставляется на конкурсной основе (посредством аукционов и тендеров, победители которых должны также внести деньги на развитие местной инфраструктуры). Победитель конкурса приобретает право на аренду земли с фиксированным сроком. Максимальный срок аренды земли составляет 40 лет для коммерческого пользования и 70 лет для аренды с целью проживания. Приобретенное право

аренды может быть передано арендатором другому арендатору в соответствии с местным законодательством. Данное право аренды признается коммерческими организациями, банками, инвестиционными компаниями. Однако на практике многие договоры аренды заключаются в обход государственных законов, без проведения конкурса на право аренды, без уплаты взноса по договоренности с чиновниками органов местного самоуправления. Данное право на аренду не признается банками, так как оно может быть аннулировано в любой момент и зависит не от закона, а от настроения местных чиновников. По статистическим данным за 2002 г. 95 % всех заключенных договоров аренды в КНР были совершены по согласованию с местными чиновниками, в результате чего государство понесло колоссальные убытки, так как земля предоставлялась в аренду по цене гораздо ниже рыночной и без внесения денег на развитие местной инфраструктуры.

Согласно закону 1999 г., все земельные угодья в КНР были поделены на три категории: сельскохозяйственные угодья (пашни, поля, леса, ирригационные зоны), строительные участки (участки под застройку, транспортные зоны, шахты, водные массивы и военные базы) и земли, не подлежащие пользованию (труднодоступные горные районы). В целях наживы китайские чиновники нередко переводили земли со статусом «сельскохозяйственные угодья» в земли со статусом «строительные участки». Обширные сельскохозяйственные угодья они делили на мелкие участки и за взятки переводили их в статус строительных. Закон 1999 г. разрешает перевод ограниченных участков - 35 га (вместо 70 га по старому закону) возделываемых угодий и 70 га (вместо 140 га по старому закону) не возделываемых угодий. Кроме того, перевод земель из статуса в статус возможен по закону 1999 г. исключительно с согласия Государственного совета или органов самоуправления провинции, при этом арендатор должен представить план использования переводимых земель, который утверждается органами местного самоуправления и направляется для анализа Государственному совету [2].

С финансовой точки зрения закон 1999 г. также делает невыгодным замену статуса земельных угодий. Все доходы от перевода земли из статуса «сельскохозяйственные угодья» в статус «строительные участки» должны направляться центральному правительству КНР (по старым законам эти доходы оставались в органах местного самоуправления). А вот если органы местного самоуправления извлекают доходы из уже имеющихся строительных участков, то по новому законодательству они оставляют всю прибыль себе. Помимо этого новое законодательство существенно повысило стоимость замены статуса земли. Так, при переводе земли из статуса «сельскохозяйственное угодье» в статус «строительный участок» арендатор должен внести 4 компенсационные выплаты: компенсацию за нецелевое использование земель; компенсацию за застройку; компенсацию за потерю возможного урожая; компенсацию за потерю земель для выращивания овощных культур. Кроме того, переводя участок возделываемой земли в строительный фонд, арендатор обязан произвести разработку аналогичного участка в труднодоступных неразработанных районах [3].

На практике бизнесмены предпочитают оплатить эту разработку органам местного самоуправления. И все же, несмотря на указанные выше сложности, в Китае продолжается практика перевода земель. В апреле 2004 г. в КНР был введен государственный мораторий на перевод земель, согласно которому при переводе земли из одного статуса в другой государство в течение полугода оценивает основания для совершения сделки. Следствием данного моратория явилось значительное удорожание аренды строительных участков. В КНР существует немало так называемых зон развития, земля которых также представляет определенный интерес для коммерсантов. Аренда здесь стоит дешевле. Однако государство пресекает попытки расширения территорий данных зон. Так, по данным журналистских расследований, в апреле

2004 г. площадь «зон развития» сократилась с 35 400 кв. км до 17 000 кв. км. С коммерческой точки зрения в Китае существенно усложнилась процедура получения права на аренду земли, что делает его менее привлекательным для зарубежного бизнеса.

Кроме того, право на аренду нередко может быть оспорено из-за разночтений в законодательстве. Зачастую аренда предоставляется на условиях, согласно которым арендаторы должны каждый год делать новые взносы вместо одноразовой выплаты. Тем не менее, закон 1999 г. является существенным шагом в борьбе с необоснованным переводом сельскохозяйственных земель в статус строительных участков, что, в свою очередь, может повлиять на решение проблемы нехватки земельных угодий для возделывания сельскохозяйственных культур и преодоления продовольственной проблемы КНР [4].

Библиографический список

1. *Анисимов А. Г.* История землеустройства и инвентаризации в России. М., 2019. 341 с.
2. *Богомазов С. В.* Методика научных исследований в землеустройстве. М., 2017. 786 с.
3. *Слезко В. В.* Землеустройство и управление землепользованием. М.: Дрофа, 2019. 208 с.
4. *Васильева Н. В.* Основы землепользования и землеустройств. М., 2018. 376 с.
5. *Липски С. А.* Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства. М.: КноРус, 2018. 196 с.