

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В ИЗРАИЛЕ Land management in the Israel

Э. М. Тахтабаева, студент

Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук
Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: А. П. Татарчук, старший преподаватель
кафедры овощеводства и плодородства имени Н. Ф. Коняева

Аннотация

В данной статье рассмотрены вопросы важности и проблемы рационального управления земельными ресурсами. Представлены разъяснения из статей Земельного пользования Израиля о защите и особом предназначении землеустройства. Рассмотрены важные и первостепенные задачи по использованию земельных угодий, их инвентаризации и пригодности по назначению.

Ключевые слова: земельные ресурсы, инвентаризация, государственный кадастр, сточные воды, капитальный актив.

Summary

This article discusses the importance and problems of rational management of land resources. Explanations from the articles of Land use of Israel on the protection and special purpose of land management are presented. The important and primary tasks for the use of land, their inventory and suitability for their intended purpose are considered.

Keywords: land resources, inventory, state cadastre, wastewater, capital asset.

Землеустройством являются мероприятия по изучению земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства [1].

Мы проанализируем проблемы землепользования и управления водными ресурсами в Израиле, сосредоточив внимание на орошении сточными водами. Орошение очищенными сточными водами стало важным источником воды в Израиле из-за нехватки природных водных ресурсов. Повторное использование очищенных сточных вод служит источником воды и питательных веществ и способствует удалению сточных вод. Сточные воды также содержат загрязняющие вещества, включая микро- и макро органические вещества, и их очистка и использование должны соответствовать критериям устойчивости. Процессы очистки сточных вод могут снизить уровень загрязняющих веществ, в то время как на соленость это не влияет, если не сочетать относительно дорогостоящие процессы опреснения. Преимущества использования сточных вод для орошения включают: поддержку сельскохозяйственного производства, высоконадежное водоснабжение, недорогой источник воды, решение для удаления сточных вод и экономию химических удобрений. К недостаткам относятся проблемы с качеством,

связанные со здоровьем человека, повреждением сельскохозяйственных культур, загрязнением грунтовых вод, проблемами, связанными с ирригационной системой, повышенными потребностями в воде и необходимостью постоянного наблюдения и контроля. Чем выше уровень очистки, тем выше затраты на обработку, но потенциальная опасность для окружающей среды ниже. Что касается устойчивого использования, мы оценим преимущества и недостатки обработки и орошения очищенными сточными водами. Мы сосредоточимся на экономическом и экологическом анализе устойчивого повторного использования сточных вод в сельском хозяйстве с точки зрения их воздействия на грунтовые воды, почву и общество [2, 4].

Земля – это капитальный актив, который является важным вкладом практически в любую экономическую деятельность и является наиболее фундаментальным производственным ресурсом для создания жилищного фонда. Разумное распределение этого ресурса особенно важно по двум основным причинам. Первое – это постоянство: если построено неправильное здание, то его снос и замена обходятся очень дорого. Второе – это заметные внешние последствия землепользования. Определенные виды землепользования могут оказывать огромное влияние на стоимость окружающей земли.

Исследования показали, что определенные виды применения, такие как транспортная развязка, общественный парк или жилые дома рядом с желаемыми соседями могут увеличить стоимость прилегающей земли на десятки процентных пунктов. Другие виды использования, такие как место захоронения отходов или жилые помещения рядом с нежелательными группами населения, в аналогичной степени снижают стоимость прилегающей земли.

Опыт показал, что наиболее успешным методом достижения эффективного распределения в городской среде является сочетание двух компонентов: свободного рынка земли, на котором стремление к получению прибыли побуждает владельцев земли искать цель и сроки, которые позволят получить наибольший доход за счет удовлетворения потребностей покупателей, которые будут использовать землю; и режим местного планирования, целью которого является смягчение внешних воздействий и создание надлежащего баланса между стимулами застройщика и общим общественным благом. Израиль недостаточно придерживается этого желательного разделения ролей. Как рынок земли, так и механизмы планирования чрезмерно контролируются центральным правительством.

Реальность, в которой владение и управление большей частью земли в регионах с высоким спросом является государственным и централизованным, является результатом уникальных исторических обстоятельств, но она не имеет экономического обоснования. Такая ситуация позволяет бюрократическим органам слишком сильно контролировать темпы и характер экономического развития. При эффективном режиме планирования государство Израиль мог бы продать большую часть принадлежащей ей земли в регионе с высоким спросом без каких-либо предварительных условий. Предполагая, что застройщики частного сектора предложат государству приемлемую цену за определенную землю, государство сохранит государственную собственность на землю только для важнейших общественных целей.

Государству Израиль принадлежит около 80% регулируемой земли в Израиле, а Еврейскому национальному фонду принадлежит еще примерно 10%. До сих пор Управление земельных ресурсов Израиля (известное как Израильские земли Администрации до 2013 года), отвечала за управление всеми этими землями. Однако масштабы государственного управления запасами земель под жилую застройку – землями, пригодными для жилищного строительства в обозримом будущем, – были несколько меньшими. За прошедшие годы произошли значительные изменения в управлении землей, но один принцип оставался неизменным: ни израиль-

ские земли Власти (как и Земельная администрация Израиля в прошлом) никогда не придерживались обычной процедуры безоговорочной продажи земли. За исключением нескольких случаев, продажа имеющейся государственной земли проводилась только после того, как АМП спланировала использование земли, и покупатель обязался освоить землю в соответствии с целью и сроками, указанными в договоре купли-продажи, подписанном с АМП.

Другое условие, применяемое к земле, продаваемой Проблема заключается в том, что в большинстве случаев, даже после освоения земли, квартиры сдаются в аренду, а не продаются. Вслед за различными комитетами, которые обсуждали чрезмерное участие АМП и которые все выступали за сокращение этого участия, начался ползучий процесс приватизации. Сегодня мы не видим существенной разницы между правами собственности и правами, предоставленными АМА арендаторам после планирования и застройки. АМП контролируется Земельным советом Израиля (ILC), который состоит из десяти членов и определяет политику в отношении АМП. Восемь из десяти членов ILC являются представителями правительства, так что АМА, по сути, подчиняется правительству.

Таким образом, распределение земли в Израиле на индивидуальном уровне подчинено политическому диктату. Государственное управление государственными землями преследует различные цели, включая увеличение государственных доходов, развитие определенных регионов за счет других регионов и стремление достичь количественных показателей развития. Советник Гидеон Виткин пишет, что цели правительства не реализуются. “КМП часто призван внести изменения в свои решения, поскольку они не дают желаемых результатов”. Статья Кальмана Гейер и Сергей Сомкин также показывают, что фактическое строительство ИЛА постоянно не соответствует целям, поставленным правительством. В своем отчете о жилищном кризисе государственный контролер отмечает большое количество случаев, когда решения правительства не выполняются АМП, а в некоторых случаях даже не было никакого обсуждения решений правительства в КМП [3].

Библиографический список

1. Сыроедов Н. А. Правовые проблемы повышения эффективности использования земли в условиях экономической реформы: автореф. док. юрид. наук: 12.00.06. М. 1990. 49 с.
2. Методология науки и современные проблемы в агропочвоведении: учебник / сост. Н. А. Рябцева и др. Донской ГАУ, 2021. 183 с.
3. Управление земельными ресурсами в Израиле / Википедия [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://en.wikipedia.org/wiki/Israel_Land_Administration.
4. Введение в управление недвижимостью в Израиле [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.fuehrer.co.il/israel_properties.htm.