

ТЕМА 12. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ.

1. Значение изучения правового регулирования земельных отношений в зарубежных странах.

Необходимость и цель изучения правового регулирования земельных отношений в зарубежных странах обусловлены потребностью выявить как общие закономерности в регулировании земельных отношений, так и особенности их регулирования в тех или иных странах.

Коренные изменения в правовом регулировании, происходящие в нашей стране и во многих зарубежных странах, обуславливают необходимость в их сравнительно-правовом анализе, выявлении общих закономерностей и подходов в решении актуальных земельно-правовых проблем.

В странах с развитой рыночной экономикой правовое регулирование земельных отношений давно приобрело стабильность и сравнительно высокий уровень. Основным институтом земельного права в этих странах является институт права собственности, оказывающий определяющее влияние и на другие институты зарубежного земельного права, в силу чего он занимает центральное место и в самом земельном законодательстве зарубежных стран, и в земельно-правовой литературе. На теорию и практику правового регулирования отношений земельной собственности оказывает существенное влияние традиционное деление права зарубежных стран на публичное и частное. В современном зарубежном земельном праве получила распространение и нормативное закрепление теория "социальной функции" собственности, в особенности земельной собственности. Она обосновывает необходимость государственного вмешательства в отношения собственности и ограничения правомочий земельного собственника в публичных интересах, что оправдывается приоритетом публичных интересов над частными интересами собственника.

Помимо права частной и государственной собственности на землю и другие природные ресурсы в зарубежном земельном праве заметное место занимает институт аренды земли и арендные отношения. В зарубежном земельном законодательстве содержится подробная регламентация аренды земли, прав и обязанностей арендодателей, гарантии прав и интересов арендаторов земельных участков и др.

Одно из центральных мест в зарубежном земельном праве занимают субъекты земельных отношений. Этот институт, по мнению некоторых зарубежных ученых-юристов, является ключевым для понимания не только земельного, но и ряда других отраслей права.

Для целей анализа происходящих ныне в зарубежных странах земельных преобразований можно выделить четыре региона: Восточная Европа, Юго-Восточная Азия, Латинская Америка и Африка.

Для стран Восточной Европы - Болгарии, Венгрии, Восточных земель Германии, Польши, Румынии, Словакии, Чехии, Югославии - основными направлениями земельных преобразований являются разгосударствление и приватизация земли, преобразование государственного и кооперативного секторов сельской экономики, организация крестьянских (фермерских) хозяйств. Особенностью земельной реформы в этих странах являются нормативные положения о реституции, то есть о возвращении недвижимости, в первую очередь земли, бывшим собственникам.

Разумеется, реформирование земельного строя в каждой стране Восточной Европы имеет определенные особенности, обусловленные спецификой ее земельного и аграрного строя, однако в целом указанные направления реформирования земельных и аграрных отношений свойственны всем этим странам.

Реформирование земельных и аграрных отношений в Китае и других странах Юго-Восточной Азии отличается большим своеобразием. Так, в Китае на смену уравниловке народных коммун пришла система семейного подряда, раздача земли крестьянским подворьям, получила широкое развитие так

называемая "сельская индустрия", давшая рабочие места миллионам сельских тружеников и весомый прирост промышленной продукции. Данная модель реформирования земельных и аграрных отношений представляет особый интерес, поскольку дала ощутимый результат - быстрый рост сельскохозяйственной продукции и значительную прибавку промышленной продукции благодаря «сельской индустрии».

Реформирование сельского хозяйства и земельных отношений в странах Латинской Америки также представляет интерес, поскольку в данном случае речь идет об отказе от коллективной (общинной) собственности и переходе к частной собственности крестьян на землю и другое имущество.

Следует отметить, что теория «социальных функций» собственности, в том числе и собственности на землю, нашла отражение и законодательное закрепление и в странах Латинской Америки. Так, в Гражданском кодексе Перу собственность характеризуется как юридическое правомочие, позволяющее владеть, пользоваться, распоряжаться имуществом и виндицировать его. Оно, согласно ст. 923 ГК Перу, должно осуществляться в соответствии с социальным интересом и в рамках закона. Юридические ограничения, установленные по причине общественной необходимости и полезности, не могут ни отменяться, ни изменяться посредством сделок (ст. 925).

В этой связи особенно примечательно правовое регулирование отношений собственности на землю в Мексике. Согласно ст. 27 Конституции Мексики первоначальное право собственности на землю и воды в пределах мексиканской территории принадлежит нации и именно нация обладает правом передачи земли частным лицам на праве частной собственности. Такое положение считается принципиальным для регламентации отношений собственности на землю в данной стране, так как закрепляет за государством (нацией) право собственности в публичном (общественном) интересе.

Правовое регулирование земельных отношений в странах Африки, которое еще не нашло надлежащего освещения в учебниках по земельному и аграрному праву, отличается большим своеобразием и самобытностью. Здесь имеет место,

особенно в странах Тропической Африки, сочетание норм обычного права, систем права колониальных держав и нового законодательства, появившегося в период обретения независимости этими странами. Характерной для этих стран является тенденция вытеснения норм обычного права, в особенности права на землю, замена его «писаным правом», одним из основных институтов которого является право частной собственности на землю.

Перевод от общинного землевладения, регулируемого нормами обычного права, на частнособственнические основы и проблема рынка земель сельскохозяйственного назначения получили далеко не однозначную оценку и в научной литературе, и в выступлениях лидеров африканских стран и во мнении самих крестьянских масс. Диапазон мнений по этому вопросу весьма широк: от безоговорочной поддержки этого процесса, обусловленного, по мнению ряда авторов, всем ходом экономического развития этих стран, до категорического отрицания его, поскольку он ведет к обезземеливанию африканского населения, образованию крупных земельных собственников, в том числе и из числа африканцев, и превращению большей части их в наемных работников и арендаторов.