

УДК 332.362

**МЕТОДИКА АНАЛИЗА ОСНОВНЫХ ПРИНЦИПОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО
КОНТРОЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА**

Г.В. Колосов

Полесский государственный университет, geox@tut.by

Основой организации использования земель в любом государстве является исторически сложившиеся принципы осуществления государственного контроля в сфере земельного рынка. Ана-

лиз методов, применяемых в исследованиях, относящихся к обозначенной сфере, позволяет выявить, что все они носят описательный характер, что объективно затрудняет восприятие результатов. Для повышения объективности анализа в указанной области нами разработана методика, представляющая собой матрицу возможных вариантов государственного регулирования использования пахотных земель.

Государственный подход к регулированию размера землепользования, приходящегося на одного землепользователя

		ограничение максимально-допустимого размера	ограничение минимально-допустимого размера	отсутствие ограничений
		I	II	III
Государственный подход к регулированию квалификации и опыта землепользователей	желающих осуществлять землепользование	I	II	III
	снятие ряда ограничений при значительности квалификации и опыта	IV	V	VI
	ограничение по минимально-допустимой квалификации и опыту	VII	VIII	IX
		отсутствие ограничений	ограничение по снятию ряда ограничений при значительности квалификации и опыта	ограничение максимально-допустимого размера

Предлагаемая нами графическая модель включает девять квадрантов, каждый из которых является инструментом для наглядного отражения альтернативной области государственного контроля, характерного для определенной страны в сфере “земледелец–землевание”.

Вновь разработанная методика применена нами с целью дифференциации зарубежных стран, характеризующихся относительно высокой экономической эффективностью функционирования сельского хозяйства по основным целям государственного контроля земельного рынка (см. таблицу).

Таблица – Классификация зарубежных стран, характеризующихся относительно высокой экономической эффективностью функционирования сельского хозяйства по основным целям государственного контроля земельного рынка

Страна	Основные цели государственного контроля земельного рынка	Квадрант матрицы
Германия, Дания	Обеспечение земель достаточно квалифицированных и опытных фермеров и предотвращение чрезмерной концентрации и дробления их земельных участков	IV; V
Швейцария, Испания	Предотвращение чрезмерной концентрации и дробления земельных участков фермеров	VII; VIII
Норвегия	Удержание на земле наиболее квалифицированных и опытных фермеров и предотвращение чрезмерного дробления их земельных участков	II
Франция, Япония	Обеспечение земель достаточно квалифицированных и опытных фермеров и предотвращение чрезмерного дробления их земельных участков	V
Италия, Ирландия, Нидерланды, Португалия	Предотвращение чрезмерного дробления земельных участков	VIII
США, Великобритания, Канада, Австралия, Новая Зеландия	Отсутствие государственных ограничений	IX

Примечание: Таблица составлена автором на основе данных [1, 2, 3]

Проведенный нами анализ показывает, что отсутствием государственных ограничений в сфере регулирования земельного рынка отличаются такие страны как США, Великобритания, Канада, Австралия и Новая Зеландия, где государством не регламентируются размеры земель фермеров, а так же квалификация и опыт последних. Следует отметить, что данные государства обладают по сравнению со странами ЕС относительно большими средними размерами фермерских хозяйств из-за отсутствия государственных ограничений.

Вместе с тем, наиболее развитым и “жестким” законодательством в исследуемой области отличаются страны ЕС. Государственный подход к контролю земельного рынка в каждом из данных государств имеет свою специфику, но в целом он обусловлен ограниченностью земельных ресурсов в условиях повышенного спроса на них [2].

Проведение аналогий с наиболее экономически развитыми странами Восточной Европы, такими как Российская Федерация, Украина, Республика Казахстан и, собственно Республика Беларусь, позволяет утверждать, что в них государством ограничивается лишь максимальный размер создаваемых крестьянских и фермерских хозяйств. Таким образом, для них свойственно ограничение концентрации земель отдельно взятых фермерских хозяйств и вместе с тем не предотвращается чрезмерное дробление последних. Так же государство не препятствует процессу закрепления на сельскохозяйственных землях не квалифицированных и не опытных фермеров и не удерживает на земле тех из них, кто, имея соответствующую квалификацию и значительный опыт осуществления фермерской деятельности, решил сменить род занятий.

Таким образом, законодательство данных стран в сфере регулирования земельного рынка объективно не имеет сходства с аналогичными нормами, принятыми в экономически развитых зарубежных странах.

Список использованных источников:

1. Волков, С.Н. Землеустройство. Т.7 Землеустройство за рубежом. – М.: КолосС, 2005. – 408 с.
2. Управления земельными ресурсами в Европе: Тенденции развития и основные принципы / Европейская экономическая комиссия. – Нью-Йорк–Женева, Издание организации объединенных наций ЕСЕ/НВР/140 2005. – 146 с.
3. Мишина, З.А. Зарубежный опыт в области земельных отношений / Вестник НГИЭИ №1(2) 2011 с. 107–116