

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЧЕРНІГІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНОЛОГІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ**

**Нариси історії
розвитку земельних
відносин, землеустрою,
кадастру в країнах різних
континентів**

Монографія

Чернігів - 2019

УДК 528
Н28

Рекомендовано до друку вченою радою Чернігівського національного технологічного університету (протокол № 6 від 01.07.2019 р.).

Колектив авторів:

Іванишин В. А., Волкова О. О., Горлова Г. М., Кулешова М. А.,
Лашук О. О., Максименко В. М., Хархан А. В., Шлюшенко Т. П.

Рецензенти:

Богом'я В. І. - доктор технічних наук, професор кафедри технічних систем та процесів управління в судноводінні Державного університету інфраструктури та технологій, заслужений винахідник України

Бурачек В. Г. - доктор технічних наук, професор ПВНЗ, Університет новітніх технологій

Іванова І. М. - доктор технічних наук, професор Чернігівського національного технологічного університету

ISBN 978-617-7571-60-4

Н28

Нариси історії розвитку земельних відносин, землеустрою, кадастру в країнах різних континентів : монографія / Іванишин В. А., Волкова О. О., Горлова Г. М. та ін. – Чернігів : ЧНТУ, 2019. – 236 с.

В монографії викладені матеріали з історії розвитку земельних відносин, землеустрою, кадастру в європейських, азійських, південноамериканських (Бразилія), африканських (Алжир) країнах та Австралії. Робота виконана під керівництвом і за участі професора В. А. Іванишина та студентів-магістрів кафедри геодезії, картографії та землеустрою. Вона поповнить україномовні джерела, які стосуються земельних питань.

The monograph contains the materials from the history of development of land relations, land management, cadastre in European, Asian, South American (Brazil), African (Algeria) countries and Australia. The work was executed under the guidance and with the participation of Professor V. A. Ivanyshyn, and undergraduate students of the academic department "Geodesy, cartography and land management". It will supplement the Ukrainian Language sources related to land issues.

УДК 528

ISBN 978-617-7571-60-4

© Іванишин В. А., Волкова О. О.,
Горлова Г. М. та ін., 2019
© Чернігівський національний
технологічний університет, 2019

ЗМІСТ

Вступ	4
1. Європейський континент	5
Англія. Науковий огляд.....	6
Фінляндія	35
Франція.....	62
Білорусія.....	98
2. Азійський континент	116
Китай	117
Японія.....	140
3. Африканський континент	168
Алжир	169
4. Південноамериканський континент.....	185
Бразилія (частина I)	186
Бразилія (частина II).....	199
5. Австралійський континент	217
Австралія.....	218
Загальний висновок	235

Вступ

Науково-педагогічний колектив кафедри геодезії, картографії та землеустрою Чернігівського національного технологічного університету (до 2014 Чернігівського інституту економіки і управління) понад 18 років здійснює підготовку дуже потрібних для різних галузей економіки кадрів. Серед предметів (дисциплін) цього напрямку, які вивчають студенти, є земельні відносини, землеустрій, землевпорядне вишукування і проектування, управління земельними ресурсами, кадастр, тощо.

Підручники, навчальні посібники, монографії з цих предметів є, але їх недостатньо, до того ж вони переважно російськомовні. Якраз останні найчастіше використовують студенти при підготовці цих питань до практичних (семінарських) занять, складання заліків, екзаменів. При цьому відповіді студентів стосуються безпосередньо (прямо) згаданих питань, без знань загальної історії країни (держави) земельні питання якої вони розглядають.

Тому при написання цієї монографії значну увагу приділено загальній історії кожної з країн. Такий підхід до вивчення розвитку аграрних питань в країнах різних континентів вважаємо вдалим. Від дозволяє глибше зрозуміти причини динамізму земельних відносин, землеустрою, кадастру будь - якої країни, порівняти його з тим, що відбувається зараз в цьому сегменті економіки України і зробити правильні висновки для раціонального реформування її сільськогосподарської галузі.

Нарисна історія розвитку земельних відносин, землеустрою, кадастру стосується чотирьох країн Європи, двох Азії, одної - південної Америки, одної - Африки, Австралії.

При роботі над монографією збором фактичного матеріалу і первинним його викладом займалися магістранти Волкова О.О. (Англія), Горлова Г.М. (Фінляндія), Максименко В.М. (Бразилія), Кулешова М.А. (Китай), Лашук О.О. (Білорусь), Хархан А.В. (Франція) і Шлюшенко Т.П. (Австралія). Також висвітлено матеріали щодо Алжиру та Японії.

Остаточний виклад матеріалу і загальна редакція тексту виконана професором Іванишиним В.А.

Європейський континент

Англія. Науковий огляд

Зміст

Вступ	7
Пояснювальний словник	7
Розділ I. Розвиток земельних відносин і їх відображення в законодавстві VII-початку XI століття	10
1.1 Англійське село на початку Середньовіччя	10
1.2 Система землекористувань та система місцевого управління Англії в ранньому Середньовіччі	11
1.3 Англійське селянство з IX до XII століття	12
Розділ II. Аграрна система в Англії від Нормандського завоювання до XVI століття	13
2.1 Посилення королівської влади в Англії з середини XI до початку XIII століття. Вільгельм Завойовник і Генріх II	13
2.2 Основні вільні тримання в ранньому Середньовіччі	15
2.3 Головні інститути у праві середньовічної Англії	17
Розділ III. Джерела земельних відносин в Англії в XIII столітті	19
3.1 Джерела маноріального походження та урядові джерела	19
3.2 Вотчинна система в Англії у XIII столітті. Грошова та натуральна рента	21
3.3 Соціальні зміни в середовищі дворянства та селян	24
Розділ IV. Особливості планування та організації використання земель у Великобританії	27
4.1 Стан землекористування та земельного ринку країни	27
4.2 Планування використання та охорони земельних ресурсів	28
4.3 Особливості землеустрою	31
Висновок	32
Список використаних джерел	34

Вступ

Земельні відносини в Англії, особливо під час їх становлення, є важливим і цікавим для дослідників. Це пов'язано з тим, що в епоху феодалізму в Англії, як і для інших країн, характерним було те, що в області права центральне місце належало земельній власності.

Важливо було з'ясувати, як формувалися земельні відносини в середньовічній і сучасній Англії, та вивчити роботу правових інституцій, які регулювали їх.

Специфічність роботи полягала в тому, щоб на працях істориків та правових інститутів, які діяли тоді в Англії, висвітлити життя різних верств населення та вплив на існування їх земельних реформ.

Актуальність питань, які потрібно було розкрити, розглядалася упродовж тривалого часу в працях багатьох істориків та дослідників. В цьому плані важливо було встановити історичні етапи становлення земельних відносин в Англії та розкрити основні положення законодавчих актів, які їх регулювали.

Вивчаючи питання земельних відносин, можна наголосити, що "загальне право" цього періоду було не стільки "правом країни" скільки "правом землі" [1]. На всі інші галузі права накладалися земельні відносини: угоди, спадкування. Сімейні відносини визначалися потребами та інтересами феодалів-землевласників.

У ті часи в земельному праві відбилися і деякі особливості розвитку феодалізму в Англії, де частково збереглися вільні землевласники і де з епохи завоювання Англії нормандцями королівська влада була відносно сильнішою і спиралася на верхівку хліборобів та лицарів у боротьбі з великими феодалами-баронами.

Але все ж найголовніший вплив на розвиток земельного права зробили нові соціально-економічні тенденції, що з'явилися у житті Англії в середині періоду феодалізму, і поступово, але неминуче руйнували цей лад, підриваючи саму його основу – натуральне господарство.

Впливаючи на всі інші сфери суспільного життя, земельне право, безсумнівно, також розвивалося за законами, що диктувалися економічними перетвореннями, які намітилися ще в середині середньовічного періоду і потрясли всю Англію наприкінці цього періоду.

У запропонованій роботі дається науковий огляд і аналіз тих нововведень, котрі мали місце в аграрному житті Англії з VII до XXI століття, а також фіксація останніх законодавчих актів.

Особливу увагу надано XIII століттю, тому що якраз в цей період у аграрній системі Англії намічалися зміни, що вплинули на весь подальший хід розвитку поземельних відносин, а отже, і на всі інші сфери життя Англії.

Пояснювальний словник

1. **Фолькленд** - територія зайнята в процесі розселення, яка стала загальнонародним завоюванням.

2. **Керли** (англо-сакс: *churl* або *ceorl*) - прошарок простих вільних селян-землеробів в англосаксонський період історії Англії.

3. **Гайд** - одиниця виміру земельного наділу в англосаксонській Британії.

4. **Гезйти** (англо-сакс: *gesithes*; лат. *comites*) - шар військової служилої знаті у ранній період існування англосаксонських королівств.

5. **Лети** - шар феодально залежного селянства.

6. **Глафорд** - (ін. англ. *hlaford* надаючий хліб, пан; звідси англ. *lord* лорд) у англосаксів феодал, зазвичай великий землевласник, під владою якого знаходилися залежні селяни.

7. **Бокленд** - юридичне право, за яким король передавав села або цілі округи, що йому належали, з вільним населенням, яке було підвладне королю як главі держави, рицареві чи ленд-лорду, але земля не ставала приватною власністю рицаря, його влада поширювалася тільки на людей.

8. **Лендлорд** (від англ. *Landlord*) - поміщик, великий феодальний землевласник у середньовічній Англії, лорд.

9. **Віргата** - чверть гайди, близько 10,25 акр.

10. **Геніти** (лат. *geneat*) були вільні від роботи на землях сеньйора, за винятком періодів збору врожаю та сінокосу, сплачували сеньйору ренту (певно, натуральну), супроводжували його, організовували полювання і виконували особисті доручення, віддавали одну свиню за користування пасовиськами господаря.

11. **Гебури** (лат. *gebur*) працювали на доменіальних землях від 2 до 3 днів на тиждень, а також за наказом сеньйора могли притягатись до деяких додаткових робіт, сплачували натуральну та грошову ренту сеньйорові, але отримували від нього інвентар, наділ і худобу для заведення господарства. Гебур володів ділянкою приблизно у чверть гайди, а у випадку смерті його майно переходило до сеньйора;

12. **Уїли** - селяни що втратили право на землю;

13. **Коттери** - залежні селяни із крихітним наділом або зовсім без землі;

14. **Олдермен**, або альдерман (англ. *alderman*, дослівно - старшина, старійшина, староста) - член муніципальної ради або муніципальних зборів у Великобританії, особливо в Англії, і деяких англомовних країнах;

15. **Манор** (англ. *manor*) - феодальний маєток в середньовічній Англії та Шотландії, основна господарська одиниця економіки і форма організації приватної власності в цих державах. Манор являв собою комплекс доменіальних земель феодала, общинних угідь і наділів особистозалежних і вільних селян, що мешкають в селі.

16. **Домінія** (або табулярна власність) - форма земельної власності (вотчинної, церковної, державної) у період феодалізму, що поєднувалася з уособленою владою шляхти, церкви, держави.

17. **Нетіви**, пізніше віллани - мали наділ землі, свої знаряддя праці, виконували панщину, платили оброк (натуральні й грошові платежі).

18. **Васал** (від лат. *vassus* - слуга) - в середні віки в Західній Європі феодал, що одержував земельні володіння і був залежним від іншого, більш могутнього феодала - сеньйора (сюзерена).

19. **Рельєф** (фр. *relevement*; англ. *relief*; лат. *relevium*) - феодальний платіж, що сплачувався спадкоємцем лицарського лену своєму сеньйору під час вступу у спадщину.

20. **Феод** (лат. *feudum*), також ф'єф, льон - землі (рідше - фіксований дохід або право на отримання доходу), що віддані васалові сеньйором в користування і розпорядження (іноді в спадкове), здійснювалося на умовах несення васалом військової, адміністративної або придворної служби на користь сеньйора.

21. **Серви** - люди, які не мали земельних наділів, а виконували лише різні роботи у панській садибі.

22. **Сокаж** - вільне землекористування у середньовічній Англії, що протиставляється вілланському.

23. **Тримання** - земельні ділянки.

24. «**Іззубренні документи**» - два однакових тексти писалися на двох половинках пергаменту, що потім розрізався по зигзагоподібній лінії.

25. **Вотчина** - земельне володіння, що належало феодалу за спадковістю (саме слово походить від «отець», «вітець») з правом продажу, застави чи дарунку.

26. **Рента** - вид державної позики, за якою держава платить певні відсотки на позичений капітал, не визначаючи строку його викупу.

27. **Вілла** - комфортабельний будинок з парком або садом в околицях міста.

28. **Джентри**- (англ. *Gentry*) - англійське нетитуловане дрібномаєтне дворянство.

29. **Тюдори** - королівська династія що панувала в Англії в 1485-1603рр.

30. **Фріголд** - "вільне володіння", найменування різних форм феодального земельного володіння або тримання в середньовічній Англії, спадкового або довічного.

31. **Комутація** - процес заміни натурального оброку та панщини феодальною грошовою рентою, зумовлений розвитком товарно-грошових відносин.

32. **Копігольд** (англ. *Copyhold* - тримання по копії, *mix copy* - копія і *hold* - тримання) - форма феодальної залежності селян від дворян, при якій безземельні селяни були змушені орендувати наділи для прохарчування.

33. **Лізгольд** - купівля нерухомості на умовах оренди, за якої покупець сплачує всю суму за весь термін оренди.

Розділ І. Розвиток земельних відносин і їх відображення в законодавстві VII-початку XI століття

1.1 Англійське село на початку Середньовіччя

На початку Середньовіччя більшість населення Англії складали вільні селяни-общинники, які займалися крім землеробства, скотарством і промислом. Вони ж були і воїнами.

У середині VII століття в Англії відбувався перехід від великосімейної до сусідської громади. Зайнята в процесі розселення територія стала загальнонародним завоюванням — фольклендом. Верховним її розпорядником був король, який наділяв землею родоу знать і дружинників.

Територія окремих громад вважалася частиною фолькленда. Рілля розподілялися в спадкове користування між вільними сімейними колективами. "Земля сусідської громади складалася з багатьох розкиданих ділянок, котрі знаходились у відповідності з прийнятою тут системою полів — у двох (рідше в трьох) полях" [7, 15]. Сукупність таких ділянок складали невідчужуваний наділ керла.

Він не міг бути відчужений без згоди громади і найближчих родичів. Зазвичай розмір ділянки дорівнював гайд, у середньому близько 50 гектарів (ділянка, яку можна було обробити упряжкою з вісьми волів), у той час як керли мали маєтки площею 40 гайд, гезити — 3-20 гайд, а наближені короля отримували, іноді, сотні гайд. Угіддя знаходилися в спільному користуванні общинників, здійснювався випас худоби (система "відкритих полів") і примусова сівозміна [7, 17].

Проте розвиток відбувався через феодалний спосіб виробництва. З'ява в VIII столітті приватної власності на землю стала прискорювачем майнового і класового розшарування в середовищі селянства.

Розорені селяни змушені були звертатися за заступництвом до великих землевласників, брати в них земельні наділи на умовах сплати оброку або виконання панщини. Так з'явився і неухильно ріс шар феодално залежного селянства — летів. Були в цьому суспільстві і раби, що походили в основному з завойованого кельтського населення і складали незначну частину залежного селянства. Королівська влада посилено сприяла росту великого землеволодіння. Вже в VII-VIII століттях англійські королі стали роздавати окремі території своїм людям і церкві за особливими грамотами на довічне, рідше в спадкове керування (під їхню судову владу). Ті, що отримували такі землі, називалися глафордами (пізніше лордами). "Спочатку бокленд був не їхньою земельною власністю, а ніби муніципальним округом" [7]. Але в IX-XI століттях великі землевласники були наділені імунітетними привілеями, а це означало, що подаровані території звільнялися від повинностей на користь держави. Право отримання судових штрафів належало відтепер землевласникові. Завдяки цим широким судовим і фіскальним правам глафорди поступово ставили керлів, особливо збіднілих, у поземельну залежність. Їм надавалася в користування земля за несення панщини й оброків.

Роздача боклендів, один з головних шляхів складання в Англії великого феодалного землеволодіння. Але міцна громада гальмувала процес розкладання вільного селянства і процес феодалізації.

"У другій половині ранньосередньовічного періоду розвиток британського субрегіону став ще більш нерівномірним" [7].

1.2 Система землекористування та система місцевого управління в Англії у ранньому Середньовіччі

В основі земельних відносин феодалної Англії лежала система землекористувань, тобто усякий власник землі отримував її від будь-якої іншої особи, що стоїть вище від нього у феодалній ієрархії. З кінця IX століття глафорди отримали право вільного відчуження боклендів і стають сеньйорами людей, котрі там жили. "Розвиток практики земельних виплат та імунітетів сприяв перетворенню вільного селянства у феодално залежне" [13, 5]. Серйозні зміни відбулися в середовищі селян. У IX столітті виникла індивідуальна власність общинника на наділ із правом відчуження.

З її появою відбувся поділ наділів: якщо велика родина зазвичай володіла гайдом, то індивідуальна — віргатою (чверть гайди, близько 10,25 акра), а це значно сприяло майновому розшаруванню селян.

У цих умовах у поземельній залежності від глафордів опинилися не тільки селяни підневільного походження (колони), але і нащадки керлів, особисто вільні геніти, частково гебури. Сплачуючи оброк або відпрацьовуючи, гебури ставали прикріпленими до землі і втрачали свою повноправність. Якщо глафорд одержував від короля і юрисдикцію над імунітетною територією, то її жителі попадали в судову залежність від землевласника. "З першої половини X століття особа, що не мала сеньйора, за "Законами Ательстана", зобов'язувалася терміново "знайти собі лорда" [7].

У середині X століття згідно "Правді короля Едмунда" поземельно залежні селяни вважалися вже неправоздатними. У трактаті першої половини XI століття "Про права й обов'язки різних осіб" виділялися три основні категорії селянства: 1) геніти — ті, що опинилися в залежності від лорда — власника бокленда. Вони платили низку невеликих натуральних платежів, виконували деякі доручення пана ("верхи на коні"), але були у той же час зобов'язані королю кінною військовою службою; 2) гебури — селяни, що знаходилися у важкій поземельній залежності. Вони походили, мабуть, від рабів або уілей, іноді і від керлів, які втратили права на наділ. Гебури відбували найбільш важку панщину (2-3 дні на тиждень), вносили багато натуральних і грошових платежів. Цей розряд залежних селян, що сиділи на наділі середнього розміру, виконував головну частину обробки землі лорда; 3) коттери були власниками того ж типу, але з дрібними земельними наділами. Вони також відбували щотижневу панщину, але в меншому обсязі, а також багато дрібних платежів. Коттери походили з вільних, рабів і вільновідпущених, що розорилися. "На панській садибі використовувалася часом і праця двірських рабів-холопів" [7].

Що стосується місцевого керування в період ранньофеодальної монархії, то нижчою адміністративною одиницею була сільська община. Право господарських зборів, розгляд позовів належало общинному зібранню, у роботі якого брало участь усе доросле чоловіче населення громади, і виборному старості. Кілька сіл складали територіальний округ — сотню.

Тут розглядалися суперечки між громадами, вироблявся норматив податків. Найбільшою адміністративною одиницею було графство Шайр. На чолі графства стояв олдермен, котрого назначав король і він походив із представників місцевої феодальної знаті. Потім королі стали направляти в графства своїх чиновників — шерифів, які незабаром стають першими помічникам олдермена. Він спостерігав за виконанням повинностей на користь короля, виступав представником королівської влади у всіх фінансових питаннях і суді. З часом шериф витісняє олдермена.

Зміцнення великої земельної власності, поширення імунітету на представників знатті приводить до посилення окремих феодалів, росту їхньої самостійності.

1.3 Англійське селянство з IX до XII століття

Маноріальна конструкція не була розповсюдженою в Англії до кінця раннього середньовіччя, а була характерна насамперед для великого землеволодіння Середньої Англії. У країні ж загалом переважала перехідна форма власності, в якій в основному переважала праця домашніх рабів.

Для Англії періоду раннього феодалізму була характерна велика кількість вільного селянства зі збереженим правом на землю і правами-обов'язками общинника й ополченця. Але після нормандського завоювання при поширенні феодалізму на територію всієї країни і витіснення родоплемінного кланового ладу на окраїнах ця частина населення дуже скоротилася. До XI століття основна частина феодалів Англії вела у великих або менших масштабах доменіальне господарство, використовуючи працю залежних селян. Одержувана з них приватно-сеньйоріальна рента була в цей час головним забезпеченням існування феодалів. Майже повсюдно селяни знаходилися або в особистій (більш важкій), або в поземельній (більш легкій) приватно власній залежності від своїх сеньйорів.

Безпосередньо залежні селяни (нетіви, пізніше віллани) складали значну, але поки ще не переважну частину селянського населення (близько 30-40%). Вони відбували важку сільську барщину, платили різні сервільні повинності: "шлюбну подать", "посмертний збір". Їх права на земельний наділ не були захищені законом. Поземельно залежні селяни, якщо відбували панщину, проте менш важку (часто поурочну), платили в основному натуральну, пізніше і грошову ренту, не несли сервільних повинностей, мали більш захищені права на земельний наділ. Вони складали більшу частину залежного селянства.

Розділ II. Аграрна система в Англії від Нормандського завоювання до XVI століття

2.1 Посилення королівської влади в Англії з середини XI до початку XIII століття. Вільгельм Завойовник і Генріх II

Вільгельм Завойовник, завоювавши до 1/7 усієї території тодішньої Англії, роздав землі частково своїм наблизеним і оголосив, що верховним власником землі є повелитель. Підкорення Великобританії супроводжувалося масовою конфіскацією землі в місцевого населення. Панівний клас у такий спосіб став переважно нормандським за походженням. У середовищі феодалів у цей час виділялись такі категорії:

- 1) барони — великі землевласники, безпосередні власники королівської землі;
- 2) лицарі, що також одержували землю від короля;
- 3) землевласники, що отримали землі від баронів.

Лорди, що отримали землі безпосередньо від короля, вважались "головними власниками". Усі вони, передаючи землю далі, називались посередніми, "середніми" лордами і баронами. Їх володіння складали маєтки - манори, навколо яких групувалися дрібніші власники, що отримували землі від лордів. Особливістю тодішньої Англії було те, що в XI столітті більше половини орної землі знаходилось у руках "головних власників". У XIII столітті пішов процес розвитку феодальної ієрархії. Безпосередні власники королівських земель передавали володіння нею власним васалам, а вони ще далі.

Термін "манор", невідомий у середньовічних джерелах і конкретне визначення здобув в історіографії другої половини XIX століття. Виноградов В.В. охарактеризував його в такий чиним: "Так названа маноріальна система, по суті, полягає у певному зв'язку між двома аграрними організаціями — поселенням селян, що обробляють свої поля, і панською економікою, пов'язаною з цим поселенням і залежною від їх праці".

Громада, сплачуючи внески, фермери, що орендують землю за ренти, робочі без власного незалежного господарства — усі вони можуть бути підпорядковані якому-небудь лордові, але цей зв'язок не буде маноріальним. Два елементи необхідні для створення маноріальної організації: селянське село й оброблювана через його допомогу панська економіка" [10, 12]. Також характерним явищем для манора, за словами Е.А.Космінського, було те, що селяни не мали свободи.

Відмінною рисою Англії після нормандського завоювання була сильна королівська влада. Вільгельм залишив за собою значну частину земель, котрі оброблялися. Значна частина лісів, що складала близько 1/3 території, була перетворена в королівські мисливські заповідники. Володіння баронів не складали суцільної території, як це було у Франції. Через те, що правила і роздачі земель розроблялися Вільгельмом поступово, у міру завоювання країни, то в руках нормандських баронів зосередились маєтки, які були розкидані по різних графствах Англії. "А це приводило до того, що король був сильніше кожного з його васалів" [13].

Важливим етапом розвитку феодальної державності стало правління Генріха II (1154-1189 роки). Його військова реформа привела до концентрації

військової влади в руках короля, створила свого роду противагу військовій силі баронів. Судова реформа серйозно вторглась у феодальну юрисдикцію останніх. Відтепер кожна вільна людина одержувала можливість, за визначену плату, перенести розгляд своєї справи із суду феодала в королівський суд.

Зростаюче невдоволення власників королівською сваволею змушувало наступних монархів приймати хартії, у яких вони відміняли "худі звичаї, якими несправедливо було утиснуто королівство Англії".

Особливим невдоволенням відзначалася політика Іоанна Безземельного (1199-1216 роки), нескінченими стягуваннями платежів і субсидій, не передбачених звичаєм, конфіскацією без суду маєтків. Усе це змусило феодалів узятися за зброю, що підтримали лицарі і городяни. Підсумком цього стало підписання в 1215 році Іоанном Великої Хартії Вільностей. Вимоги Хартії відбивали насамперед інтереси церковних феодалів і баронів, "головних власників".

Хартія докладно визначила васальні відносини, обмежила певні права короля. Згідно з нею, друга стаття установила, що сума рельєфу залежить від розміру землеволодіння, що переходило за спадковістю, "у відповідності з древнім звичем ф'єфів". Стаття третя взагалі звільняла неповнолітнього спадкоємця від сплати рельєфу. Також був урегульований порядок спадкування й опіки над спадкоємцями васалів.

Хартія відобразила інтереси лицарства. Але, права лицарів були сформульовані дуже лаконічно. Стаття 60 вимагала від феодалів дотримуватися усіх звичаїв і вимог, які встановлені відносно королівських власників.

Зміни відбулися й у середовищі селянства. Завойовники намагались установити тут ті ж порядки, що існували у Франції. Збільшувалися феодальні платежі і повинності, маса вільного і напіввільного селянства переводилася на становлення кріпаків.

Покріпачення англійського селянства було прискорено земельним переписом, проведеним Вільгельмом у 1086 році. По всій країні були розіслані спеціальні королівські посланці, що склали докладний опис кількості землі, залежних селян, доходів, худоби по кожному манору тощо. Результатом перепису стала так звана "Книга страшного суду".

Значна частина населення (38%) була віднесена під час перепису до розряду вілланів. До XI століття віллан остаточно стає кріпаком. Основний його обов'язок — робота на панщині, яка доходила до трьох і більш днів на тиждень.

До особливої категорії були віднесені коттарії (32%), котрі володіли невеликими наділами, що не входили в загальну суму общинних полів.

Вони відбували панщину в розмірі одного дня на тиждень. Крім землеробства зазвичай займалися ще і ремеслом.

Була невелика кількість двірських людей — сервів (9%), які не мали земельних наділів, а виконували лише різні роботи у панській садибі. До XII століття серви як окрема категорія зникають, злившись з вілланами.

"Але навіть після нормандського завоювання в англійському селі зберігався прошарок вільного селянства (12%). Такий селянин сплачував феодалові платежі, ніс на його користь повинність, підкорявся лордові в судовому відношенні. Проте він міг піти з маєтку, продати, подарувати свою землю і вважався особисто вільним" [13, 14].

Землекористування завжди породжували для власника різного роду обов'язки на користь пана, який стояв над ним. Характер цього "землекористування" визначав юридичний зміст, тобто обсяг і тривалість прав на земельний наділ. Основним було розходження між вільними і невільними власниками.

Повинності вільних власників були строго визначені, а обов'язки невільних власників не були зафіксовані. Вони також не користувалися захистом королівських судів, тобто усі суперечки розглядалися на основі місцевих звичаїв маноріальними судами.

"Тільки в XV столітті суди "справедливості" почали захищати вілланські землекористування спираючись на маноріальні звичаї" [3, 16].

2.2 Основні вільні тримання в ранньому Середньовіччі

Основними вільними триманнями були лицарська служба і сокаж. Тримання по лицарській службі зобов'язувало спочатку до військової служби впродовж 40 днів на рік, але до середини XII століття, з розвитком найманих військ, особиста служба була замінена сплатою "щитових" грошей. Іншими феодалними повинностями були як при землекористуванні на лицарській службі, так і при землекористуванні за сокажем оплата шлюбу дітей власника, а також визначена плата при переході тримання до спадкоємців власника. Сокаж часто був пов'язаний з виплатою грошової феодалної ренти. Лорд, маючи право опікувати малолітніх дітей, що залишилися після смерті власника, користувався доходами їхнього майна, також він мав право одержувати допомогу від утримувача в різних урочистих випадках (видача заміж старшої дочки, посвята в лицарі старшого сина тощо). У випадку, якщо власник не залишав спадкоємців, його майно діставалося лордові.

Незалежно від повинностей, що несли вільні власники, вони розпадалися на різні групи з погляду повноважень власника.

В інших випадках власник одержував землю довічно або тимчасово. У цьому випадку він мав так звані поворотні права. Землі при таких триманнях поверталися до лорда при певних умовах: смерть самого власника, відсутність прямих нащадків тощо.

Але існували і "заповідні" маєтки. Вони переходили, зазвичай, до старшого сина.

Права на нерухомість носили за англійським правом двоякий характер. У одному випадку особі належало володіння річчю, в другому — він міг одержати володіння лише в майбутньому. Крім "повернених" прав, до них відносилися і так звані "вичікувальні" права, тобто права на одержання якого-небудь майна після закінчення попереднього на нього права.

Історія земельної власності в Англії в період феодалізму - це історія боротьби за право розпорядження земельними триманнями, так як відчуження тримання означало визначену небезпеку невиправного відбування феодалних повинностей. Зокрема, у 3-ій редакції Великої Хартії Вільностей була заборона продавати землю, не залишаючи частини, достатньої для забезпечення повинностей, що належать лордові.

При відчуженні землі власник міг або поставити здобувача на своє місце в ланці феодалних відносин (субституція), або передати йому землю як своєму

васалові, тобто створити нову низову ланку цього ланцюга (субінфеодація). Обидва ці випадки були пов'язані з визначеним ризиком для лорда.

У першому випадку новий власник міг виявитися незабезпеченим або несправним у виконанні повинностей. В другому випадку основний власник одержував від свого нового васала при відчуженні його землі грошову суму, що вислизає від домагань лорда. Щоб застрахувати себе від подібного ризику, у XIII столітті установили ряд стягнень при відчуженні землі в основному для "головних власників", які одержали землю безпосередньо від короля. Так, останні повинні були довести, що це відчуження не принесе шкоди короні. У той же час королі не були схильні підтримувати намагання баронів заборонити відчуження землі взагалі.

У 1290 році статут за яким тримання могли бути вільно відчужені в порядку субституції, але одночасно заборонив субінфеодацію і тим самим утруднив створення в Англії нових тримань.

Проте воля відчуження земель не поширювалася на передачу церковних земель. Це було пов'язано з тим, що відчуження земель монастиря вело до припинення феодальних повинностей. Часто колишні власники одержували свою землю назад від монастиря на пільгових умовах. Від цього страждали не тільки інтереси лордів, але і корони, тому що землі "мертвої руки" не могли при будь-яких умовах стати виморочними або якось інакше надійти короні.

У Великій Хартії Вільностей 1215 року з цього приводу було сказано, "що у випадку передачі землі монастирям зі зворотним отриманням її власником, тримання проголошується незначним і земля може бути відібрана лордом" [3, 2].

Але боротьба баронів і церкви продовжувалася і надалі. Тому в 1279 року був виданий спеціальний "Статут мертвої руки", що підтверджував заборону відчуження землі на користь церкви без дозволу лорда. Проте відразу за цим статутом королі самі почали видавати за плату дозвіл на продаж і дарування земель монастирям і цим, фактично, звели нанівець дію "Статуту мертвої руки".

Відчуження земель у феодальній Англії було пов'язано з низкою труднощів і для того хто отримує землю. Він завжди стояв перед ризиком, що земля буде в нього відібрана спадкоємцем основного власника. Тому при відчуженні землі середній власник давав гарантію набувачеві, де обіцяв йому відшкодування у випадку, якщо земля в нього буде відібрана.

В англосаксонський період перехід прав на землю відбувався через письмовий документ. Проте при нормандських королях запанувала точка зору, що документ сам по собі є лише доказом, але не переносить прав на землю [3, 6]. Тільки фактичний вступ у володіння нею і видалення з ділянки колишнього власника означало передачу землі.

Іншим способом передачі земельних прав було оформлення угоди у вигляді судової суперечки з наступною угодою, що вноситься у судові документи. Щоб кожен учасник мав підтвердження своїх прав, виготовлялися "ізубренні документи" — два однакових тексти писалися на двох половинках пергаменту, що потім розрізався по зигзагоподібній лінії. При судовій реєстрації угоди виготовлявся потрійний ізубренний документ, корінець якого залишався в архіві суду.

У земельних документах обговорювалися гарантії і передбачалися всі можливі ускладнення земельних тримань, тому англійські юристи навіть зробили земельні угоди особливою галуззю своєї професії, через що вони не підтримували реформи загального англійського права.

2.3 Головні інститути у праві середньовічної Англії

Феодальне землеволодіння не знало застави в тому вигляді, у якому цей інститут відомий у римському або сучасному праві, тобто, коли кредитор у випадку невиконання зобов'язання боржником, отримував можливість задовольнити свої вимоги за рахунок вартості закладеного майна. У XI-XII століттях боржник іноді передавав свою землю на термін кредиторів до виплати боргу. Якщо кредитор не зараховував доходи від ділянки в рахунок погашення боргу, а залишав їх собі, то угода вважалася розтрачальною і грішною та називалася "мертвою заставою".

У XIII і XIV століттях застава виконувалася найчастіше у формі передачі власності на ділянку з умовою зворотної передачі власності у випадку сплати. Але якщо боржник не платив у визначений термін, то він втрачав право на повернення землі, через те що королівські суди не визнавали за боржником права на зворотне отримання землі після сплати боргу. Тільки суд канцлера в XVI столітті почав надавати таким боржникам можливість отримати знову свою землю через "справедливість викупу".

У період утворення в Англії Common Law виник дуже важливий інститут, що спочатку суперечив цьому праву, але потім став однією з основних особливостей останнього. Цей інститут зараз називається "довірча власність" - "трест", але при своєму виникненні він іменувався "цільовим призначенням" [1].

Його сутність полягала в тому, що одна особа передавала іншій у власність своє майно або його частину для того, щоб отримувач, ставши власником, керував майном і використовував його в інтересах колишнього власника. Віддача майна з цільовим призначенням нерідко використовувалася для відхилення від повинностей і для приховання майна від кредиторів.

Крім цього передача з цільовим призначенням була єдиним способом перетворити один вид земельного тримання в інший, дати можливість володіти нерухомим майном таким колективам, як гільдії та іншим.

Протиріччя з "загальним правом" полягало в тому, що, за останнім, особа, що віддала майно з цільовим призначенням, не могла бути його власником, ним ставав отримувач. Якщо він порушував довіру і неправильно розпоряджався майном, то королівський суд не давав можливості впливати на нього. Але оскільки це було пов'язано з порушенням обіцянки, тобто мова йшла про питання честі, то в другій половині XIV столітті цільові призначення були узяті під захист судів справедливості.

Згодом було зроблено безліч спроб боротися з цим інститутом. Проте в 1535 році був виданий спеціальний статут, що визнав права власників, які передавали кому-небудь майно з визначеною метою.

Поряд з довірчою власністю виник ще один нефеодальний інститут — термінова оренда, пов'язаний з феодальними повинностями, який з'явився вже в XIII столітті.

Кредитори, які давали гроші в борг землевласникам, одержували грошову ділянку і користувалися її доходами, що заміняли їм заборонені відсотки. Уже на початку XIII століття стала розвиватися оренда землі вільними землевласниками.

Така оренда розвинулася настільки, що Common Law взяло в 1235 році орендаря під свій захист і надало йому позов для захисту від землевласника, якщо він бажав зігнати його з ділянки до кінця терміну оренди [4].

У феодальній Англії не існувало будь-якої єдиної системи спадкування [16, 9]. Сімейне і спадкове право визначалося інтересами охорони феодальних тримань. Питання укладання і розірвання шлюбу, а також відносини між чоловіками регулювались канонічним правом, проте майнова сторона сімейних відносин регулювалася "загальним правом".

В праві Англії власність поділялась на два види: реальну і персональну. Це розходження не збігалось з розходженням між рухомим і нерухомим майном. Перехід прав на землю і пов'язані з ними права складали категорію "real property" і визначались одними правилами, а перехід прав на personal property — іншими.

Феодальне право не відразу допустило спадкування земельних тримань. Спочатку після смерті власника земля поверталася лорду, і спадкоємець повинний був просити в останнього дозвіл на її викуп. На початку XII століття було встановлено, що землі головних власників і власників від них повинні переходити до їхніх нащадків, а виплати панові набували вид однієї з феодальних повинностей.

Наприкінці XII столітті старий звичай поділу спадщини порівно між усіма синами змінився принципом майорату. Він забезпечував більш справне несення повинностей, запобігав поділу спадщини. Ніяким іншим спадкоємцям землі не передавалися. Common Law не знало такого інституту спадкування, як заповіт. Обхід цих правил був можливий тільки в порядку передачі за життя землі в довірчу власність, з покладанням на одержувача обов'язку розподілити її після смерті попереднього власника [5].

Розпорядження землею за заповітом було допущено тільки в 1540 році.

Сильним феодалом в Англії була також церква. Боротьбу з католицькою церквою юридично почали в 1351 році, коли був виданий статут "про провізорів", який не допускав заміщення кафедр єпископів іноземцями. У 1393 році іншим статутом було заборонено перенесення на розгляд римського папи справ, що могли бути дозволені англійськими судами. Але крім боротьби за невтручання римських пап у внутрішні справи Англії, англійський уряд ще з кінця XIII століття вів боротьбу проти розширення церковного землеволодіння. У 1279 році був виданий статут "De viris religiosis", в силу якого заборонявся подальший ріст церковного землеволодіння [3, 12]. А на початку XV століття англійський уряд використовував часткову секуляризацію церковних земель. Королівська влада бачила в церковних землях джерело для покриття витрат, що давало їй можливість зайняти незалежне положення у відношенні парламенту. Після проголошення короля Генріха VIII главою церкви він провів через парламент секуляризацію монастирського майна (1536-1540р.).

Розділ III. Джерела земельних відносин в Англії в XIII столітті

3.1 Джерела маноріального походження та урядові джерела

Аграрна історія Англії ґрунтується на величезній кількості різноманітних джерел.

Серед матеріалів з аграрної історії XIII століття (розквіт феодалізму) на перше місце можна поставити тих, котрі були складені феодальними вотчинами. Насамперед слід назвати маноріальні описи, або так звані екстенти манорів. Ці описи, що зазвичай складаються на підставі доказів найважливіших, або заможніших селян, дають докладний перелік всіх тримань у манорі, як вільних так і кріпаків, з усіма їх повинностями. Часто дається опис і доменіальної землі. Сам термін "екстент" або "екстента" припускає, що повинність власників і прибутковість домена дані в грошовій оцінці [8, 10]. Але зазвичай термін "екстент" додається до всіх описів такого типу, незалежно від того, чи є в них грошові оцінки доходів і повинностей.

Іншим джерелом маноріального походження є протоколи маноріальних курій. Ці протоколи, що містять короткі записи всіх справ у маноріальних куріях, із вказівкою штрафів і мита, що йшли лордові, з рішеннями маноріальних журі, іноді з установленням норм маноріального звичаю, включають у себе величезний матеріал, що малює внутрішнє життя манора, побут в багатьох аспектах.

Але, як відзначає у своїй роботі "Дослідження з аграрної історії Англії XIII століття" Е.А.Космінський [10], спеціальні дослідження стали висувати на перше місце третій вид маноріальних джерел — наказні звіти. Це джерело є щорічними звітами старостів і прикажчиків про усі доходи і витрати маноріального господарства як грошових, так і натуральних, з урахуванням кількості панщинних робіт, як виконаних, так і заміненних грошовими платежами. Це джерело враховує дрібні подробиці побуту доменіального господарства. Жодне джерело, за словами Космінського, не може дати такого багатого матеріалу для з'ясування питання про зв'язки доменіального господарства з ринком.

Важливим джерелом маноріального характеру є також інструкції прикажчикам і старостам, що стосуються різних сторін керівництва господарством домена і складання звітів. Зокрема, це джерело висвітлює життя панського двору і роль у ньому невільних двірських робітників.

Ці чотири розряди джерел мають одну важливу, загальну ознаку — усі вони маноріального походження і показують життя манора з точки зору доменіального господарства і маноріальної адміністрації. Ці джерела характерні, зазвичай, для великих церковних, рідше світських володінь півдня і сходу Англії.

На наступне місце в роботі "Дослідження з аграрної історії Англії XIII століття" поставлені матеріали урядового характеру: описи, судові справи, юридичні трактати, законодавчі акти тощо. Діяльність урядових комісій і об'їзних суддів активізувався під час правління Анжуйської династії. Усілякі фінансові і судові розслідування складають найважливіший розділ джерел з аграрної історії Англії.

Серед них виділяються так звані Сотенні Сувої 1279 року, який є панівним кадастром, що своєю докладністю і точністю багаторазово переважає Книгу Страшного Суду. До цієї ж групи джерел можна віднести такі джерела, як описи, що складався для спеціальних цілей — при переході тих або інших володінь у руки короля з нагоди конфіскації або смерті "головного тримача", а також звіти, що склалися чиновниками, яким було доручене керування цими володіннями.

До числа описів такого типу варто віднести також опис церковних володінь і церковних доходів, що вироблялися декілька разів упродовж XIII століття. З них найважливішою є "Церковна таксація папи Миколи IV" 1291 року [9].

Існує також безліч інших джерел, проте найбільш цінність мають лише "масові" урядові описи, тому що вони стосуються не лише маноріального господарства, але дозволяють ще вийти за його межі, хоча вони, зазвичай, менш детальні, ніж екстенти манорів.

Серед таких "масових" джерел, як вже зазначалося, найбільш цінними були Сотенні Сувої 1279 р. В них описані церковні і світські володіння, дрібні і великі, типові манори, і такі утворення, що не завжди можуть бути названі манорами [8, 14]. Важливим в цьому джерелі є те, що всі частини опису складені одночасно, тому не може бути неправильне поєднання рис, які були властиві різним періодам.

Район, охоплений Сотенними Сувоями 1279 р., переважає район землеробства (Верхня Темза, Уз, Авон), де зберігалася панщина, тобто тут були цілком сприятливі умови для повного розвитку маноріальної системи.

Сотенні Сувої 1279 р. є розслідуванням, в яких мають з'ясовуватися розміри збитків, нанесених короною під час смут попереднього царювання, і того безладу, який був внесений в діяльність провінційних органів держави. Особливий інтерес являла собою земельна власність і платежі вілланів.

У 1278-1279 р. були призначені об'їзди, під час яких роз'їздні судді вчиняють довгий ряд позовів на підставі розслідувань 1274-75 р. Деякі з них майже дослівно повторюють *capitula* 1274-75 р. — це питання про королівські манори і їхнє відчуження, про тримання *in capite*, сотнях у руках короля, про служби, які існують при королі, але втрачених ним, та про інші порушення прав корони.

З'ясовувалися і форми тримання: хто тримає свої володіння як феодал, хто на термін життя або на певний строк, хто тримає *in capite*, а хто за посередництвом інших лордів і яких саме, за які служби, повинності і платежі.

У такий спосіб це розслідування ставило перед комісією грандіозну задачу загального поземельного перепису всієї Англії.

Хоча вивчення Сотенних Сувоїв у загальному дає статистичне зображення англійського села в 1279 р., але, як відзначається в роботі "Дослідження з аграрної історії Англії XIII століття.", у цьому джерелі можна побачити ряд указівок на зміни, що відбувалися в аграрному житті. У Сотенних Сувоях знайшли відображення такі явища, як диференціація тримань, захоплення общинних земель, комутація відробіткових повинностей.

Сотенні Сувої охоплюють порівняно незначну територію Англії, причому більш-менш подібну за своїм економічним і соціальним характером. Тому, щоб описати більшу територію, необхідно вдатися до іншого джерела. Зокрема, до

Посмертних розслідувань. Коли вмирав "головний власник", то землі його йшли до рук короля. Королівський чиновник робив розслідування про їхню прибутковість і про те, хто є найближчим спадкоємцем. Поки особа спадкоємця не була встановлена, поки він не приносив феодалної присяги і не сплачував релієфу, або поки не призначалось опікунство над неповнолітнім спадкоємцем, землі залишалися в руках короля і доходи йшли на його користь.

На основі цих джерел автор роботи "Дослідження з аграрної історії Англії XIII століття" визначає ряд проблем: чи була Англія країною з пануванням маноріальної системи, і як співвідносились натуральна і грошова ренти.

3.2 Вотчинна система в Англії у XIII столітті. Грошова та натуральна рента

Класична теорія розглядає аграрну Великобританію як сукупність більш-менш одноманітно побудованих манорів. Над манором стоїть лорд (одиничний або колективний), що тримає манор від короля або іншого лорда. Манор поділявся на дві основні частини: домен, що складає 1/2-1/3 території манора й оброблюваний працею селян, а також землі кріпаків-вілланів.

Проте маноріальна організація аж ніяк не була обов'язковою. Складність у вивченні манорів полягала в порушенні маноріальної системи тим, що вільні власники часто мали землі від декількох лордів у декількох манорах. У такий спосіб складалися досить значні володіння міжманоріального типу. Проблемою було і те, що одна і та ж особа тримала в одній вотчині, або в різних вотчинах частину земель як вільні тримання, а частину як вілланські. Можна було мати в чужому манорі вілланів, саджаючи їх на своє вільне тримання в ньому. Таким чином, окремі манори вросли один в другий і доменом, і вілланською землею, і вільним триманням.

Тому, відповідаючи на питання, чи можна сказати, що вся Англія була покрита однотипними манорами, або ж, що Англія не складалася з манорів автор "Досліджень..." заявляє, що "ні тої, ні іншої думки ми без застережень прийняти не можемо" [11].

На основі вивчених районів (Середня Англія) він робить такі висновки.

1. Типовий манор з доменом і великою вілланською землею, переважаючи своїми розмірами вільні тримання, загалом домінує в цих районах. Найбільша "манорілізація" помітна саме на землі великих вотчинників, особливо на землі великих церковних лордів.

2. Типовий кріпак, манор виступають, в супроводі вотчинних утворень іншої структури, за більшою частиною дрібних, де вагомою ознакою був слабкий розвиток або повна відсутність вілланства.

3. Навіть у розглянутих специфічно маноріальних районах можна виділити зони слабшої манорілізації, де вілланська земля загалом мала менше вільних тримань, і де велика вотчина не відігравала визначальної ролі.

Але, щоб відобразити повну картину історії аграрної Англії, необхідно розглянути ситуацію, що склалася в інших регіонах країни.

У своїх "Дослідженнях..." Е.А. Космінський посилається на роботу Стентона "Types of manorial structure in the Northern Danelaw", у якій останній виявив характерні риси вотчинної структури в північному Денло (графства Йорк, Дербі, Ноттингем, Лестер, Лінкольн, Ретленд). У цій області довго зберігалися місцеві особливості, що виникли ще в часи датської колонізації в IX столітті.

Вотчини раннього нормандського періоду складались тут із тримань, і були розкидані на великих територіях, пов'язані з центром сплатою звичайних внесків і відвідуванням курій. Важких панщинних повинностей не мало навіть невільне селянство. Вільні ж селяни складали тут подекуди до 60% населення.

Щодо аграрних порядків Східної Англії Е.А.Космінський звертається до досліджень Дугласа і його роботи "The social structure of medieval East Anglia". Тут селянські тримання не розподілені навіть із приблизною рівномірністю на сільських полях, у той час, як зазвичай "кожен намагається зосередити свої смуги в одній якій-небудь частині цих полів" [7]. Через розвиток дрібних відчужень з'явилася крайня строкатість тримань за розмірами і розмаїттям видів рент. Вілла і манор дуже рідко збігаються у Східній Англії. Вілла, зазвичай, розпадається на декілька манорів середньої величини, дуже строкатих у змісті сеньоріальних прав лорда.

Найхарактернішою рисою тут було вільне селянство. "Вільне село — село без лорда - нерідке явище у Східній Англії" [7].

Історики визначають своєрідні аграрні порядки Кента, які не мають звичайної маноріальної характеристики. У Книзі Страшного Суду, Кент нічим не відрізняється від інших графств. Але в XIII столітті між Кентом і іншими графствами виникають розходження. У Кенті панує місцеве звичайне право — Lex Cantuarie яка відіграє в місцевих судах таку ж роль, як і загальне право в судах інших графств. Особливістю кентського звичайного права було те, що те населення, на яке воно поширювалося, вважалось особисто вільним. Кентський звичай дуже обмежував права лорда стосовно селянського володіння. Зокрема, селяни були вільні в відчуженні своїх наділів, і лорд міг вимагати тільки, щоб при цьому зберігалися належні йому служби і платежі. Отже, говорячи про аграрну, вотчинну структуру Англії XIII століття можна зробити висновок, що в основі аграрної структури Середньої Англії спочатку дійсно лежала маноріальна система, але в ході соціально-економічних перетворень вона зазнала значних змін. На більшості ж окраїн маноріальна система ніколи не існувала в класичному виді.

Найважливішим фактором, який вплинув на зміни в аграрній структурі Англії, був розвиток грошової ренти, основної форми ренти для вільних власників, що поступово завоювала і сферу вілланського тримання. Грошова рента, що була уже формою розкладання феодалських відносин, вносила корінні зміни в вотчинний лад середньовічної Англії.

Автор "Досліджень..." в першу чергу порушує питання про те, яка форма ренти панувала в другій половині XIII століття. Він вважає необхідним почати з чисто кількісного визначення частки тієї або іншої форми ренти в загальній сумі феодалської ренти, яку англійське селянство віддавало церковним і світським лордам, хоча це "ще саме по собі не давало відповіді на це питання" [7]. Кількісне співвідношення можна визначити через вотчинні і урядові описи, у яких як

відробіткові, так і ренти продуктами нерідко оцінюються в грошах. За приказними звітами добре відомий зміст цих оцінок. Завдячуючи їм вироблявся "продаж робіт", тобто заміна їх грошовими платежами, коли ці роботи не були потрібні. Проте тут виникає питання, якою мірою грошові оцінки були еквівалентні замінені ними відробітковими рентами. Питання суттєве хоча б тому, що оцінки вілланських робіт, що даються в маноріальних та урядових описах, зазвичай, нижче прийнятої в цей час заробітної плати найманих робітників.

Але це можна пояснити тим, що від кріпаків не вимагався повний робочий день. У випадках же відрядної роботи оцінки були досить близькі. Загалом, ці нерідко досить складні розрахунки в остаточному підсумку дають лише приблизні цифри, але все ж за ними можна скласти загальне уявлення про розміри відроблених і грошових рент. "Рента продуктами відіграє зовсім другорядну роль у Сотенних Сувоях, у середньому складаючи не більше 2-3% вілланських повинностей" [7].

Найбільші труднощі пов'язані з підрахунком грошових рент. При граничній заплутаності держательських відносин в області вільних тримань дуже важко визначити розміри рент останніх. Вільний власник не тільки сплачує ренту, але й одержує її від своїх досить численних власників. І хоча автор "Досліджень..." говорить лише про можливість приблизних висновків, він, на основі зроблених обчислень, із упевненістю характеризує область "охоплену уцілілими Сотенними Сувоями, як область кількісної переваги грошової ренти". Також у цій роботі відзначається, що є підстава думати, що роль грошової ренти була ще більш значною, ніж показує джерело. Сотенні Сувої при порівняльній однорідності охопленого цим джерелом регіону показують і низку локальних особливостей. Зокрема, помітне посилення грошової ренти при переході від західних до східних графств. Крім розходжень, пов'язаних з географічним положенням вотчин, необхідно відзначити розходження в співвідношенні відробіткової і грошової ренти у вотчинах різної величини. "Досить швидкого перегляду сторінок Сотенних Сувоїв, щоб переконатися, що відробіткові ренти переважають здебільшого у великих вотчинах". Якщо ж спробувати встановити співвідношення грошової й відробленої ренти у світських і церковних вотчинах, то видно, що в церковних вотчинах переважає саме відробіткова рента. Міцність, стійкість і консерватизм господарських порядків у старих церковних установах пояснюється нерухомістю їхніх власницьких прав — вони не змінювали своїх власників, не відчужувалися, не дробилися.

Проблема феодалної ренти була висунута в історичній літературі в основному в зв'язку з проблемою комутації. У цілому причини і хід комутації змальовувалися в такий спосіб: у XII-XIII століттях в Англії в загальному панує манор, заснований на повинностях невіільних селян. З кінця XIII століття, а частково вже і набагато раніше, роботи на панщині починають замінятися грошовими платежами. Ця заміна, комутація, пов'язується з розвитком грошового господарства, що розкладає натурально-господарську основу манора. Ріст суспільного поділу праці, відокремлення міста від села, розвиток внутрішнього і зовнішнього ринку ускладнюють колишні чисто споживчі цілі господарської діяльності. Передумовами комутації є зв'язок селянського господарства з ринком,

а також зацікавленість у комутації як селянства, так і його сеньйора. Лорд був зацікавлений в одержанні грошей, так як у нього виникають нові потреби, а держава час від часу накладає на його землю великі грошові платежі і, крім того, великі суми поглинали його військові походи. З іншої сторони, лорд прагне позбутися від не вигідної системи панщинної праці, що пов'язує його маноріальними звичаями, і замінити її системою найманої праці.

Комутація була вигідна і для селян, тому що звільняла їх від найбільш важких повинностей і фактично створювала можливість для переходу до повного звільнення.

Спочатку не існувало повної визначеності в змісті фіксації того або іншого порядку. Лорд міг або брати гроші, або вимагати відбування панщини, не було і визначених норм грошових платежів. Лише поступово грошові платежі перетворилися в *redditus assisae*, одержали незмінну визначеність і нерухомість, освячені маноріальним звичаєм.

Таким чином, можна сказати, що в XV столітті Англія залишалась аграрною країною, це був початок розпаду феодальних відносин.

3.3 Соціальні зміни в середовищі дворянства та селян

XVI століття займає особливе місце в історії Англії. Жодна країна Європи не зазнавала в такий ранній період таких бурхливих потрясінь, що відображалась в руйнуванні феодальних відносин та інтенсивному розвитку капіталістичного укладу в економіці. "Англійське село... при достатній традиційності господарських підвалин, які збереглися на маноріальному звичаї, у XV-XVI століття не була вже селянською Аркадією" [8, 7]. Вона стає основною сферою проникнення капіталу, створюючи найкращі умови для початкового накопичення. Аграрний переворот, заснований на експропріації селянства, збігався з мануфактурною стадією розвитку капіталізму в промисловості, чим у значній мірі прискорив генезис капіталізму в Англії. Класичний характер процесу розкладання феодальних порядків найяскравіше проявився в еволюції головного виробничого відношення епохи феодалізму — рентного, яке, хоча й залишалось впродовж XVI-першої половини XVII століття частково феодальним, проте "якісно трансформувалося під впливом капіталістичних відносин, інфляційного характеру ринкових цін, пов'язаного з припливом золота з Нового Світу і його знеціненням" [7].

До кінця XV століття через комутацію в Англії зникло кріпацтво. Відносини між основними сільськими класами усе більш здобували "договірний характер". [7,72; 8,194] Викуп панщини став для більшості селян фактичним звільненням, знищивши саму основу їхньої неволі — роботу на землі лорда.

Зміни у виробничих відносинах спричинили класові і соціальні зміни. Дворянство розколалося на два досить різних за своєю соціально-економічною структурою шари: старе і нове дворянство (джентри). Старе дворянство було ортодоксальним шаром, що вів розкішний образ життя, вважало нижче своєї гідності займатися господарською діяльністю. Підсумком цього стало поступове збідніння їх манорів, виснаження землі їх доменів, що привело в середині

XVII століття до занепаду аристократії. За 1556-1602 р., з 40 родин перів 13 утратили до половини своїх манорів, а 25 — більше чверті земельних володінь через борги.

Джентри, залишаючись у рамках колишнього станового статусу, у класовому відношенні наблизилися до буржуазії. Шляхи формування земельної власності джентри були різними. Частково здобуваючи земельні володіння через тюдоровську політику внесків, нове дворянство зазвичай розширювало свої ділянки за рахунок селянських тримань через різного роду насильницькі експропріації. Що стосується доходів джентри, то вони варіюють по графствах від 5 до 25 тисяч фунтів. Це було б неможливо при використанні лише традиційних феодальних методів експлуатації землі і її власників. "Необхідною умовою дбайливого господарювання було сполучення в дохідній частині маноріального бюджету феодальної ренти з комерційним прибутком за рахунок капіталістичних методів володіння господарством" [7].

Ця система знаходилася в явному протиріччі із системою лицарських тримань, що існувала в Англії до 1646 року. Хоча ця система з виплатою щитових грошей уже вичерпала себе, вона залишалась в XVI і в XVII столітті як "релікт минулого". Зберігався принцип єдиноспадкування в передачі землі, система опіки малолітніх нащадків, прав керування їхнім майном тощо.

Інтенсивність господарських змін не могла не позначитися і на селянстві. XVI століття стало критичним для селянського землеволодіння. Абсолютно переважною його формою в XVI- напочатку XVII століття був усе ще копігольд — тримання з волі лорда і за звичаєм манора, що прийшло на зміну вілланству. Допуск до тримання копігольда одержували звичайно в маноріальній курії, де після сплати грошового внеску (вступного файна) і приношення присяги лордові, копігольдеру видавалася копія протоколу, який фіксував розміри ренти й його частки, а також термін тримання.

Інститут копігольдера стає найбільш безправною формою селянського землеволодіння. Маноріальні лорди зазіхали на власницькі права копігольдерів, і це спонукало останніх зверстатися за захистом у суди загального права. Проте, згідно з юридичною традицією, суди загального права до початку XVI століття розбирали лише скарги вільних власників.

У долі копігольда найбільшою мірою відбилися інтенсивність і наслідок капіталістичної перебудови в селі, відміченої специфічними рисами в кожному регіоні Англії.

Найбільш відсталим в економічних відносинах відрізнявся північний район. Безліч міст мали більше адміністративно-військове значення, ніж промислове. Положення північного селянства визначалося прикордонним значенням цих територій. Поземельні податки були замінені тут службою у війську. Тому юридична забезпеченість їх земельної власності була значнішою ніж, в інших районах Англії. Однак вплив капіталістичних змін досягнув і цих віддалених районів. Вільності північного селянства починають поступово занепадати під впливом обгороджень, підвищенням файнів і твердих рент.

Захід і південний захід Англії відрізнялися особливою стійкістю відношень феодальної залежності, малорухомістю аграрних структур упродовж усього

середньовіччя. Можливо тому в XVI-XVII століттях тут розвинувся процес не стільки відкритого ламання поземельних відносин, скільки більш руйнівний і дійсно масовий процес прихованого обезземелювання селян, експропріація "мирними" засобами, у рамках маноріального права.

На південному-заході Англії незважаючи на розвиток пасовищного господарства і вовняної мануфактури в XVI – на початку XVII століття у селі збереглися ще традиційні відносини, які відображалися в доменіальному господарстві лорда, довгостроковому характері оренди і найголовніше — у значній стабільності капігольдерського тримання, як провідної форми землекористування. Маноріальні описи володінь Пемброків в Уїлтширі - найбільших лендлордів, що зосередили у своїх руках 30000 акрів землі — показали, що площа копігольда до початку XVII століття складала близько 65% усіх тримань. Ці ж описи показали перехід частини копігольдів у руки неселянських станових елементів (городян). Проникнення на селянський копігольд представників суспільних прошарків, які прагнули перетворити землю в джерело рентних доходів (через здачу її субтримачам) або комерційного прибутку, означало зламати стійкість селянського землеволодіння. Особливості господарського розвитку села в південно-західному і західному районах Англії в цей період проявилися в тому, що огороження, яке традиційно вважаються в історіографії основним фактом, який підриває селянське господарство, не відрізнялися тут масовістю і не мали таких згубних наслідків для селян, як у Центральній Англії. Як основний, хоча і прихований, метод експропріації селянства на заході Англії використовувалося підвищення фاینів за допуск до тримання.

Деяко іншою була справа в Центральній і Східній Англії, де на ряді з підвищенням фاینів основним важелем цього процесу були обгородження.

Півторавікова історія Англії епохи первісного накопичення знає два основні етапи різкого посилення процесу обгородження: 40-50-і р. XVI століття і кінець XVI- початок XVII століття. Перший з них був пов'язаний з наслідками закриття монастирів у ході Реформації, коли, одержавши секуляризовану церковну землю, нові хазяї з формально-юридичної точки зору не зобов'язані були дотримуватися маноріального звичаю, що охороняв селян. Вони могли за своїм розсудом змінювати терміни тримання, підвищувати вступні файни і ренти, перетворювати копігольд у набагато більш вигідну їм короткострокову оренду, а то і просто зганяти власників із землі, пускаючи рілля під пасовища для овець. Це значно сприяло росту попуризму, явища, що стало дійсним бичем для Англії XVII століття. Питання про боротьбу з обгородженнями привернуло увагу уряду, про що свідчать численні статuti і прокламації Тюдорів, спрямовані проти цього руху [7].

Друга хвиля обгороджень, зумовлена, крім постійно економічних причин, що діяли, ще й послабленням контролю за дотриманням королівських статутів у другій половині XVI століття, піднялась в основному, в графствах Центральної Англії наприкінці XVI- початку XVII століття.

XVI століття бурхливе, це століття яскравих контрастів, відкритих пограбувань селянства, історично було відправною віхою в процесі становлення капіталізму у Великобританії.

Розділ IV. Особливості планування та організації використання земель у Великобританії

4.1 Стан землекористування та земельного ринку країни

Сполучене Королівство Великобританії і Північної Ірландії складається з чотирьох історичних областей: Англії, Уельсу, Шотландії і Північної Ірландії, які адміністративно поділені на численні графства.

Великобританія очолює Британську співдружність націй, до якого входять 44 держави з населенням близько 1 млрд. чоловік [17]. Більшість країн Британської співдружності будували свої земельні відносини, систему реєстрації землі та нерухомості, а також управління земельними ресурсами на прикладі Великобританії. Тому вивчення питань землекористування та землевпорядкування в цій країні дуже важливе з точки зору розуміння становлення земельного ладу, планування та організації раціонального використання земель у всіх державах Британської співдружності.

В економічному відношенні Великобританія - одна з найрозвиненіших індустріальних країн. За обсягом промислової продукції вона посідає п'яте місце у світі. У містах проживає більше 80% населення, а в сільському господарстві зайнято лише 4% працездатного населення. Враховуючи постійне зростання міського населення, а також збільшення відводів земель для потреб промисловості, транспорту та інших несільськогосподарських цілей, необхідність контролю житлового та виробничого будівництва, починаючи з 1947 р. у Великобританії була прийнята найпередовіша в той час у світі система планування використання та охорони земель, що особливо важливо для високоурбанізованої країни з великою щільністю населення.

За останні 100 років правовий режим землеволодіння у Великобританії багато в чому змінився. Якщо в 1883 р. найбільшими власниками землі були герцог Сатерлендський, який володів 1356 тис. акрів, і герцог Бакклью, що мав 460 тис. акрів, то в 70-х роках минулого століття до великих землевласників приєдналася держава в особі Комісії лісів та угідь (2,5 млн. акрів), міністерство оборони (600 тис. акрів), інші міністерства Корони, а також національний трест, англійська церква, Оксфордський і Кембріджський університети тощо [16].

На початку 2001 р. реєстри з оцінки нерухомості містили в собі записи про понад 22 млн об'єктів власності, з яких 17 млн було зареєстровано в державній земельній реєстраційній палаті, а 5 млн., що не мають реєстрації.

Земельний ринок Великобританії займається продажем прав на землю. Основний абсолютний власник землі - Королівська влада. Інші права на землю є похідними від неї. До 1925 р. в країні існувало багато форм реалізації прав власності на землю. У 1925 р. був прийнятий закон про нерухомість (The Land of Property Act, 1925), який скоротив всі ці права до двох. Якраз з того року до теперішнього часу Королівською владою представляються дві форми реалізації прав власності на землю: безумовне право власності (фріголд) і володіння на правах оренди (лізголд). Безумовне право власності (Freehold) - право на землю, при якому вилучаються всі інші права, а також виплати Королівської влади.

Фріголд може бути проданий, подарований або переданий за заповітом. У разі смерті власника і відсутності заповіту фріголд повертається Королівській владі. Можливий також варіант, що передбачає придбання землі у власність і отримання на цю ділянку фріголда, якщо ці дії (захоплення) не будуть оскаржуватися з боку законного спадкоємця впродовж 12 років. Безумовний власник може проводити операції з землею, на яку він має права, незалежно від будь-якої іншої сторони. Володіння на правах оренди (Leasehold) - орендний договір, контракт, що надає одній зі сторін виняткові права на користування землею впродовж певного періоду. Всі орендні договори виходять від безумовного власника, терміни їх різні. У випадку, коли договір складений більш ніж на 21 рік, він повинен бути зареєстрований в реєстраційній палаті. При цьому землю і споруди розглядають не як два, а як один об'єкт нерухомого майна.

Тому Земельний ринок Великобританії охоплює всі угоди, пов'язані з землею і будівлями на ній. Це операції купівлі-продажу, оренди, іпотеки, зміни обтяжень і сервітутів. У країні впродовж багатьох сотень років ринок землі був механізмом перерозподілу земель. До XVIII століття Королівська влада відіграла головну роль у розподілі земель. Ця система землеволодінь діяла до головної реформи земельного права 1925 року.

Великобританія має один з найбільш активних і прозорих земельних ринків у світі, на якому в 2000 р. було зареєстровано близько 1,4 млн угод з власністю. Земельний ринок поділяють на ринок земельних ділянок житла, комерційний (промисловий), інвестиційний, ринок сільськогосподарських земель. Королівська державна земельна реєстраційна палата (КДЗРП) веде облік усіх угод з продажу зареєстрованих земельних ділянок Англії та Уельсу. За даними КДЗРП широко розвинений ринок житла, який становить 60% загального числа угод, здійснюваних з нерухомістю. Продаж сільськогосподарських земель (зміна власника) становить менше 1% загальної площі.

4.2 Планування використання та охорони земельних ресурсів

Планування використання та охорони земельних ресурсів у Великобританії – найважливіша частина земельної політики держави.

При продажі землі та нерухомості, пов'язаної з нею, власники і землекористувачі не можуть змінити цільове призначення землі без погодження з місцевою Радою з планування при міській або районній (графство) адміністраціях (муніципалітетах).

У Великобританії існує сувора система контролю за зміною правового режиму використання землі та іншої нерухомої власності. Це пояснюється тим, що зміна цільового призначення земельної ділянки може спричинити істотне збільшення чи зменшення його вартості. Наприклад, вартість сільськогосподарських земель в околицях Кембриджа, для яких є дозвіл на житлове будівництво, підвищилася з 7,5 до 2000 тис. фунтів стерлінгів за 1 га (з 10 до 2800 тис. дол за 1 га), тобто в 280 разів [18].

Зазвичай цільове призначення земельних ділянок визначають на рівні окремих зон та інших територій, не доходячи до рівня індивідуальної вартості.

Проте деякі види власності, такі, зокрема, які "мають особливу архітектурну або історичну цінність", підлягають обліку, а їх розвиток підпорядковується певним правилам. У цих випадках обмеження на використання земельних ділянок відображається в записах по об'єктах власності і регулюються в Королівській державної земельної реєстраційної палаті. Система планування використання земель у Великобританії чіткіше почала розвиватися з 1947 р. Вона має декілька рівнів: державний, регіональний та місцевий (муніципальний).

Державний рівень планування отримав свій початок з утвердження мережі стандартних районів Великобританії (1947 р.), економіко-планувальних районів (1964 р.) та урядових районів і графств (2001 р.) [19].

Розвиток територій, планування використання земель та забудову в містах, а також вдосконалення землеволодіння та землекористування вирішують на основі ієрархічно взаємозалежних загального структурного (Comprehensive Plan) та місцевого (Municipal) планів [20].

Загальний структурний план розробляють як обов'язковий для кожного графства документ. Він є описом загальних напрямів політики графства в галузі землекористування та містобудування, разом природоохоронними заходами. Цей план визначає основні види використання території (функціональне зонування), траси магістральних інженерних і транспортних комунікацій, зони міської реконструкції та розвитку. Після розробки та обговорення населенням цей план відправляють на розгляд який представляє і який має право затвердити план повністю, частково за умови доопрацювання або ж відхилити. Місцеві плани розробляють для всіх територій на рівні округів (муніципалітетів) спеціальні місцеві комісії з планування і забудови на основі затвердженого окружного плану.

Місцеві плани останнім часом розробляють для всіх територій Великобританії. Комісія з планування і забудови зазвичай складається з виборних членів ради округу і має власний штат фахівців. Повноваження, процедури формування і діяльності комісії зафіксовані в спеціальному зведенні правил, який складає і затверджує рада округу згідно з законами про місцеве самоврядування та нормативними актами міністерств. Місцевий план розробляють на період 10-15 років. Він містить докладний виклад стратегії розвитку міста та карту в масштабі 1:10000 або 1:25000. У плані немає функціонального зонування, а містяться основні вимоги до видів використання земель і забудови території, схеми розвитку транспорту та інженерних мереж. План стверджує місцева рада після громадського обговорення і не вимагає схвалення державним секретарем. Останній має право визнати місцевий план недійсним, якщо він не відповідає регіональним або національним документам планування. У Великобританії, як і в більшості інших країн Європи, одним з механізмів планування використання земель є зонування території міст. Воно визначає цільове призначення кожної земельної ділянки та перспективи його використання. Зонування території здійснюють місцеві органи влади (муніципалітети), в яких є комітети з планування і забудови. Власник землі не має права без дозволу органів влади змінювати призначення земель і цільове їх використання.

Плани зонування території округів (графств, муніципалітетів), де виділяються землі сільськогосподарського призначення, промисловості і

транспорту, землі під забудову, природоохоронного та історико-культурного призначення тощо, складають землеміри і архітектори. Їх затверджують в муніципалітетах і вони є керівництвом для власників землі. У середині землеволодіння власник сам використовує землю, визначаючи, які культури вирощувати (диктується ринком), де розміщувати об'єкти інфраструктури.

Землевпорядні роботи проводить фахівець, що працює в приватному секторі (80%) і державних установах (20%).

У Королівській державній земельній реєстраційній палаті та її територіальних органах є землеміри, що обмірюють. Суперечки, що виникають з приводу розміщення меж і розмірів земельних ділянок, вкрай рідкісні.

У цій країні в 1987 р. затверджена класифікація видів функціонального використання міської території, в якій виділено 16 видів використання земель, об'єднаних у чотири основні групи: А - торгові, Б - промислові, в - житлові, Г - комунального призначення.

Законом про житло і планування (1986 р.) введено також поняття "зон спрощеного планування", які є корисним для стимулювання будівництва в суспільно значущих районах. Рішення про встановлення таких зон в компетенції місцевих органів влади. Для цих зон планувальний дозвіл видають на 20 років, а контроль за землекористуванням і забудовою спрощений.

Велике значення в розвитку міст мають корпорації, які правомочні купувати землю і встановлювати додаткові вимоги до землекористування, обов'язкові для дотримання (поряд з вимогами, визначеними графством або округом). Корпорації відповідною владою наділяє Міністерство з захисту навколишнього природного середовища. Через це вони планують використання землі на закріпленій території, можуть надавати гранти для розвитку і розширення комерційної діяльності у внутрішньоміських районах, а також надати позики для будівництва на земельних ділянках, які вони продають або здають в оренду. Рада корпорації погоджує свою діяльність з місцевою владою. На думку англійських фахівців, інформаційна основа управління земельними ресурсами у Великобританії відрізняється від інших європейських країн. Вони вважають, що якщо в Європі планування використання, оцінки землі управління земельними ресурсами здійснюється на основі земельного кадастру, то у Великобританії формального земельного кадастру немає [20]. Тобто в більшості європейських держав земельно-кадастрові дані використовують для розрахунку вартості землі окремо від розташованої на ній нерухомості, вартість якої оцінюють самостійно. У цьому випадку земельно-кадастрова карта стає "вартісною картою" для оцінки землі. Можна оцінити вартість однієї земельної ділянки за вартістю навколишніх ділянок, беручи до уваги кадастрову карту. Окремо обчислені вартості нерухомості, побудованої на цій землі, проводять за ціною її заміщення. Цей підхід дуже відрізняється від підходу у Великобританії. Інформація про характер володіння нерухомістю, вартість нерухомості та використанні землі знаходиться у віданні різних організацій: відповідно КДЗРП, УОН (Управління з оцінки нерухомості) та Департаменті з захисту навколишнього природного середовища. Нерухомість характеризується не за топографічними картами ГТС (Ordnance Survey), а

визначається адресою. При цьому податок сплачують з урахуванням права власності на нерухомість або періоду користування нерухомістю та обчислюють його на основі згальної оцінки (наприклад, податок на приріст капіталу або податок на спадщину), на основі ставки або списку результатів оцінки, затверджених спеціально в податкових цілях.

Крім того, відсутність формального земельного кадастру у Великобританії пояснюється історично сформованим ставленням до границь земельних ділянок і до їх відображенню на картах. У країні діє правило "границь загального характеру" і закон про "володіння, заснованому на затвердженні правового титулу всупереч домаганням іншої особи". Це означає, що якщо хтось займає земельну ділянку впродовж 12 років (як би був його власником), то він за деяких обставин отримує на неї "титул". Великобританія була заснована і повністю заселена вже майже 1000 років тому. Межі деяких земельних володінь існують вже з тих пір і склалися раніше, ніж з'явилися їх документальні підтвердження. Фізична межа може стати юридичною через 12 років, навіть якщо ця межа була проведена не у відповідності з планом продажу. В інших країнах Європи, де є кадастрові системи, що визначають право власності, земельно-кадастровий план має переважне право. Проте, топографічні карти у Великобританії широко поширені, особливо у випадках, коли для управління земельними ресурсами на різних рівнях (загалом по країні, регіонах, територіях муніципалітетів) застосовують цифрові моделі місцевості та геоінформаційні технології.

Топографічні карти досить точні. Наприклад, на картах в сільській місцевості є ділянки землі, площа яких зазначена із точністю до сотих часток гектара. Покупці і продавці землі зазвичай вважають, що ці цифри переконливі і їх не перевіряють.

4.3 Особливості землеустрою

При організації раціонального використання та охорони землі у Великобританії широко використовують методи територіального землеустрою, пов'язані зі зміною меж, площ та місця розташування земельних ділянок.

Велика частина меж земельних ділянок, особливо в сільській місцевості, в країні склалася історично і продовжує зберігатися. Ці межі землеволодінь, зазвичай, збігаються з живими урочищами, знаходяться в нижніх частинах схилів і є лінією, обмеженою з одного боку ровом, з другого - чагарником, зростаючим на каменях, викладених в давнину. Так як кордони землеволодінь постійні, необхідність в їх зміні виникає тільки при примусовому відчуженні земель для державних проектів прокладання доріг, для приватних будівельних компаній, цілі яких збігаються з громадськими і тощо. Відчуження можна проводити і як санкцію при нецільовому використанні землі.

Постанову муніципальних органів про відчуження можна опротестувати в Верховному суді. У випадку, коли впродовж трьох років не проводиться жодних дій згідно з постановою, то розпорядження про відчуження втрачає юридичну силу. У законодавстві Англії і Уельсу (Кодекс про компенсації) передбачена виплата компенсацій власнику землі за відчуження частини ділянки. Дуже часто

відчуження призводить до того, що решту земельної ділянки неможливо використовувати як раніше. У цьому випадку власник пред'являє виконавчому органу влади відповідну претензію (повідомлення). Тоді виносять рішення про придбання всієї власності загалом. До компенсаційних виплат відносять:

вартість вилучення землі;

компенсацію за поділ (у разі, якщо частину ділянки вилучають);

компенсацію за турботу та інші незручності (це буде збиток, понесений потерпілим власником, який є прямим результатом відчуження);

втрату прибутку;

інші ділові або торгові збитки (можливо знецінення акцій від продажу, повідомлення клієнтів про нову адресу, нові запаси паперу, нові телефонні підключення);

компенсацію за перенесення або припинення частини бізнесу;

витрати на адаптацію бізнесу (у разі перенесення потрібно вартість пристосування цього приміщення до нових умов);

витрати переїзду, судові витрати та інші виплати (вартість пошуку нової будівлі, збитки, понесені через невдалу покупку порівнянної будівлі, плата за обстеження і тощо);

оплату зайвого часу у випадку пошуку альтернативного приміщення тощо;

банківські відсотки (у разі позичання грошей у банку на покупку альтернативної власності).

Компенсацію виплачують також і в тому випадку, якщо землю не вилучають, але через проведення громадських робіт (перебудова доріг, аеропортів тощо) з'являються шум, пил, дим, шкідливі випари і вогонь.

Будь-які суперечки у визначенні компенсаційних виплат вирішують в земельному суді.

Наприклад, на території землекористування знаходяться м'ясопереробний завод, завод з виробництва кормів для домашніх тварин і два розподільних склади з охолодженими продуктами. Траса нової швидкісної дороги перетинає початковий під'їзний шлях, відрізаючи заводи і склади від дороги. Площа ділянки, відчуженої за цим проектом, становить 3,03 га. Позов, пред'явлений власником землі, містить в собівартості відчужуваної землі площею 3,03 га, компенсацію за поділ і нанесення збитку, вартість будівництва нової під'їзної колії, пропускного пункту, мийки для вантажівок і мостових ваг, гонорари інспекторам, юристам, архітекторам. Після спільних переговорів та коригування ціни загальний розмір компенсації становить приблизно 550 тис. доларів США.

Висновок

Земельні відносини в Англії в середньовіччі розвивалися досить складно, часом суперечливо.

Будучи основним інститутом загального права, земельні відносини зазнали досить сильного впливу соціально-економічних змін, що відбувалися в країні й особливо бурхливо проявилися в пізнім середньовіччі – XV–XVI століттях.

Ставши у VIII – IX століттях на феодальний шлях розвитку, Англія до XIV століття залишалася аграрною країною. Але вже наприкінці XIV – початку XV століття, а у деяких районах ще раніше, феодальна система господарства починала розпадатися. На зміну їй в економіку прийшов капіталістичний лад. Цей процес характеризувався утворенням двох основних елементів капіталістичного виробництва: вільної робочої сили і вільного капіталу.

У процесі розвитку товарно-грошових відносин і промисловості, збільшення попиту на англійську вовну відбувалося перетворення більшості феодальних маєтків у товарні господарства (в основному маєтків нового дворянства, джентри). Це сприяло початковому нагромадженню капіталу і росту мануфактур. До того ж у селі цей процес полегшувався і прискорювався відсутністю цехової системи, що гальмувала через свою замкнутість розвиток капіталістичних відносин.

Розвиток капіталістичних елементів у селі раніше, ніж у місті, став однією з особливостей розвитку Англії періоду становлення ринкових відносин.

Земельні відносини аж ніяк не були однаковими на всій території Англії. Вони відрізнялися не лише географічно, але і місцевими особливостями, традиціями, що склалися переважно ще до нормандського завоювання.

Проте, незважаючи на такі регіональні особливості, усе-таки можна говорити про аграрну систему Англії як про єдине ціле, що розвивалося в одному і тому ж напрямку під впливом економічних змін, що поступово, часто нерівномірно і неодноразово, але неминуче переводили англійське село, разом з ним і все право, а отже, і всю країну, на капіталістичні рейки розвитку.

Застосовувані в останні роки за кордоном терміни "земельне адміністрування" або "система земельного адміністрування" за своїм змістом аналогічні використуваним терміном "управління земельними ресурсами" або "система управління земельними ресурсами". Земельний ринок Великобританії це продаж прав на землю. Основний абсолютний власник землі - королівська влада, решту права на землю є похідними від неї. Земельний ринок поділяється на ринок земельних ділянок житла, комерційний (промисловий), інвестиційний, ринок сільськогосподарських земель. Королівська державна земельна реєстраційна палата веде облік всіх угод з продажу зареєстрованих земельних ділянок. Історично чотири основні елементи земельного адміністрування, що склалися в країні, - реєстрація речових прав на землю, створення і підтримка системи національного картування, процес оцінки земель, реєстрація та регулювання землекористування, були і залишаються функціями окремих урядових міністрів. Це дозволяє реалізувати схему державного регулювання землекористуванням в країні, спрямованого на створення гарантованого і стабільного землеволодіння та землекористування, забезпечує охорону прав власників землі, землевласників і землекористувачів, а також захист системи передачі прав на землю та підтримання земельного ринку; продуктивне і стале використання земель, ефективний землеустрій, планування та організацію раціонального використання та охорони земель; вирішення суспільних завдань у галузі благоустрою території та фінансування громадських служб за рахунок раціональної системи оподаткування та розподілу земельного податку.

Список використаних джерел

1. Аннерс Э. История европейского права: пер. со швед. – М.: Наука, 1994. – 397 с.
2. Віппер Р. Ю. Історія Середніх віків. – К.: Либідь, 1998. – 190 с.
3. Всесвітня історія держави і права: посібник для юридичних вузів. Ч. 2. М.: Юриздат, 1974.
4. Гончаренко В. Д. Хрестоматія з історій держави і права зарубіжних країн: навчальний посібник для вищих юридичних закладів: у 2 т. – К.: Ін Юре, 1988. 504 с.
5. Джужа О. М. Правова статистика: Курс лекцій / О. М. Джужа. К.: НАВСУ: Правові джерела, 2000. – 336 с.
6. Иванов К. А. Многоликое средневековье / К. А. Иванов. – 2-е изд. М.: Алтэя. – № 12. – 44 с.
7. История Европы. Т. 2. Средневековая Европа. – М.: Наука, 1992. – 808 с.
8. История Европы. Т. 3. От Средневековья к новому времени. – М.: Наука, 1993. – 668 с.
9. Киселева Л. И. О чем рассказывают средневековые рукописи (рукописная книга в Западной Европе) / Л. И. Киселева, А. Д. Люблинская. – Л.: Наука, 1978. – 144 с.
10. Косминский Е. А. Исследования по аграрной истории Англии XIII в. – М.-Л.: Изд-во АН СССР, 1974. – 484 с.
11. Крижанівська О.О., Крижанівський О.П. Історія Середніх віків. Курс лекцій. – К.: Либідь, 2004. – 365 с.
12. Люблинская А.Д. Источниковедение истории Средних веков. – М., 1965. – 369 с.
13. Страхов М. М. Історія держави і права зарубіжних країн: навчальний посібник для вузів. – 2-ге видання перероблено та доповнено. – К.: Ін Юре.
14. Страхов Н. Н. Государство и право феодальной Англии. Конспект лекций для студентов Харьковского юридического института. – Харьков, 1964. – 55 с.
15. Хома Н. М. Історія держави і права зарубіжних країн: навчальний посібник. – 2-ге видання перероблене і доповнене. – К.: Магнолія плюс, 2004. – 480 с.
16. Ястрибицкая А.Л. Западная Европа XI – XIII веков: эпоха, быт, костюм. – М.: Искусство, 1978. – 176 с.
17. Семисон А. Нова анатомія Британії / скороч. пер.з англ. – М.: Прогрес, 1975.
18. Land Records and the Role of Government. – Land and Property Economics. 2001. – P. 10.
19. Property Market Report. – London: Valuation Office. – Spring 2001. – P. 219.
20. Mapping in the United Kingdom, adding Value through information. – Lecture № 5. Ordnance Survey, 1999. – P. 2.

Фінляндія

Зміст

Вступ	36
1. Нарис історії Фінляндії, розвитку земельних відносин, землеустрою та кадастру до завоювання незалежності	37
2. Розвиток земельних відносин, землеустрою та кадастру після завоювання незалежності	38
3. Історія розвитку управління земельними ресурсами Фінляндії	49
Висновок	60
Список використаних джерел	60

Вступ

Фінляндія знаходиться на півночі Європи, частково на сході Скандинавського півострова. Її площа становить 338 430 км², 10% якої займають води. Вона простягнулася з півночі на південь на 1030, а з заходу на схід - на 515 кілометрів. За територією займає 64-е місце в світі і є однією з наймалонаселеніших. В ній проживає трохи більше 5 мільйонів чоловік, і майже всі - в південній частині країни. Титульна нація становить 93%, шведи - 6% населення країни. Шведське населення це результат тривалого (понад півтисячі років) перебування Фінляндії під управлінням Стокгольма. Із заходу Фінляндія омивається найбільшою затокою Балтики – Ботнічною, південні узбережжя якої виходять до Фінської затоки. Близько чверті території розташовано на північ від полярного кола. Якраз там знаходиться резиденція Санта-Клауса. У цій частині країни, в Лапландії, дуже холодно, а клімат решти території нагадує російський, тому що більш ніж на 1000 кілометрів кордон Фінляндії проходить уздовж території Росії. Сусідами Фінляндії є також Швеція та Норвегія. Столиця Фінляндії – місто Гельсінкі, найпівнічніша столиця світу, єдине столичне місто, що знаходиться на північ від 60-ої паралелі. Її часто називають Країною північного сонця, тому що упродовж всього літа сонце не заходить - це час білих ночей [19].

Фінляндія – найбільш зелена країна Європи. Майже 70% її території вкрито лісами. Але не тільки вони є однією з характерних рис держави. До складу Фінляндії входить понад 190000 озер. Вона має особливу адміністративну одиницю – Аландські острови, найбільший за кількістю островів (понад 50 тисяч) архіпелаг у світі. За площею озерної поверхні «на душу населення» це найбільший показник на Земній кулі. Озера залишилися тут як пам'ять про льодовиковий період. З висоти пташиного польоту Фінляндія є дивовижною. Берегова лінія її химерно порізнана. Серед суцільного килима лісу вимальовуються плями блакитних озер і стрічки річок.

Фіни дуже шанобливо і дбайливо ставляться до свого природного середовища. У країні створено понад 30 національних парків, доступ у які відкритий усім бажаючим. На вулицях невеликих міст можна побачити зайців і навіть ведмедів. На території країни розташовано близько 200 курортних зон, де люблять відпочивати не тільки місцеві жителі, а і туристи.

Фіни не називають свою країну Фінляндією, для них це слово чуже, і має германське походження. У фінській мові навіть немає звуку «ф». Для них їхня країна — Суомі, що перекладається, як "країна боліт", а самі вони — суомалайсет (народ Суомі) [20]. І це не випадково. Близько третини території її зайнято болотами, їх не осушують. Фіни намагаються не втручатися у справи природи і навіть використовують поновлювані джерела енергії, щоб завдати їй якомога менше шкоди. Тому в країні найчистіша в світі вода. Її можна пити прямо з крана навіть немовлятам.

Варто наголосити, що у Фінляндії запаси корисних копалин незначні, і їх видобування розпочато лише останнім часом. Проте, незважаючи на це, вона одна з найбільш розвинених країн і за рівнем життя входить в десятку найкращих країн світу.

1. Нарис історії Фінляндії, розвитку земельних відносин, землеустрою та кадастру до завоювання незалежності

На формування земельних відносин землеустрою та кадастру Фінляндії мали вплив історичні, природні та економічні умови. Система кадастру розвивалась поступово від простих податкових записів пов'язаних з картами до комплексної системи з високим ступенем надійності.

З деяких історичних джерел відомо, що перші люди ступили на землю Фінляндії після завершення льодовикового періоду, коли відбулось танення льодовиків, а суша піднялась над рівнем моря. Це були фінсько-угорські племена. Деякий час вони мешкали тільки на морському узбережжі. Цілковито природно, що основним заняттям людей цього періоду було рибальство і полювання. З часом ці племена проникли вглиб країни. Виживання населення серед боліт, необхідність соціально організуватися у важких природних умовах і визначило, певною мірою, назву самої країни та ім'я народу – Суомі [6]. Нині по всій території Фінляндії розкидані залишки поселень кам'яного віку, більшість з яких сконцентрована на морському узбережжі. Про розвиненість торгових і культурних зв'язків Суомі зі Сходом і Заходом свідчать знахідки бронзового і залізного віків. Проте, мешканці Фінляндії не були цілісно зорганізованими навіть на початку нашої ери.

Перші згадки про фінів у писемних джерелах трапляються у працях римського історика Тацита та грецького вченого Птолемея (I-II ст. н.е.). До основних занять населення цих часів додалось землеробство і скотарство. Вже у середині X ст. фінсько-угорські племена об'єдналися, утворивши особливі групи племен хяме (тавастів) і фінів (суомі) на південному заході та карелів на південному сході. Попри таке об'єднання, ці групи племен часто ворогували між собою. В епоху вікінгів (IX - XI ст.) через південну частину території сучасної Фінляндії пролягав торговий шлях «із варяг у греки». Це сприяло значному розвитку цієї території. Пізніше, в середині XI ст., шведи для розповсюдження християнства здійснили численні хрестові походи до Фінляндії, через що було завойовано певні фінські племена ослаблені ворожнечею між собою.

В період з 1323 р. до 1721 р. Фінляндія перебувала у складі Швеції. Проте, в 1721 р, після поразки шведів у війні з Російською імперією, остання отримала Карелію і фінське місто Виборг. В 1808-1809 рр. за результатами російсько-шведської війни вся територія країни відійшла до Російської імперії. В її складі вона перебувала аж до розпаду Російської імперії. У громадянській війні у 1918 р. більшовики зазнали поразки, а Фінляндія отримала державну самостійність [9]. Ось чому земельний кадастр та землеустрій Фінляндії розвивався спочатку за шведським типом, а потім переорієнтовувався на російську модель Генерального і спеціального межування. Тому доцільно детальніше розглянути поділ території Фінляндії в ці часи.

Адміністративний поділ Фінляндії – це система адміністративно-територіальних одиниць Фінляндії. За адміністративно-територіальним устроєм Фінляндія є унітарною державою. Під час перебування у складі Шведського королівства Фінляндія до 1634 р. поділялася на ландскапи, нині відомі як

історичні провінції Фінляндії (швед. Historiska landskap). У 1634 році з ініціативи графа Акселя Оксеншерна було запроваджено поділ країни на лени (від фін. *lääni* — лянни, або швед. *län* — лен), для модернізації системи управління. Поділ на лени було замінено поділом на провінції. Лени були чимось на зразок губерній. Було їх чотири:

- Або і Бьорнеборг (швед. Abo och Björneborgs);
- Нюланд і Тавастехус (швед. Nylands och Tavastehus);
- Выборг і Нюслот (швед. Viborgs och Nyslotts);
- Естерботтен (швед. Österbottens).

Поза цими групами перебував Кексгольмський лен, який належав до Інгерманландії.

Після Північної війни за Ніштадтським мирним договором 1721 р. південно-східна частина Фінляндії відійшла до Росії. Нова межа розділяла два лени: Выборг і Нюслот з Кексгольмським, а на території, що відійшла до Швеції був утворений лен Саволак і Кюмменегорд (швед. Savolax och Kymmenegards län). Проте, у 1743 р. південно-східна частина лена Саволак і Кюмменегорд (Стара Фінляндія) відійшла до Росії. У 1776 р. за рішенням короля Густава III цей лен був розділений на дві частини, з яких південна стала леном Кюмменегорд з центром в Хейнола, а північний - леном Саволак і Карелія (швед. Savolax och Karelen län), пізніше, з 1831 р., Куопіоська губернія з центром в Куопіо [7].

У 1809 р. до Росії відійшла Фінляндія і частина Вестерботнії до річок Торнео і Муоніо (сучасні громади Торніо, Юліторніо, Пелло, Коларі, Муоніо і Енонтекійо). Було створено Велике князівство Фінляндське у складі Російської імперії. Як жест доброї волі, а також для завоювання прихильності нових підданих у 1811 р. (маніфестом від 11 грудня) цар Олександр I виокремив в Російській імперії територію так званої «Старої Фінляндії» з містом Выборгом, що в свій час була відібрана у Швеції, і приєднав її до Великого князівства Фінляндського. Більшість населення цієї території (91%) становили фіни. Велике князівство Фінляндське як генерал-губернаторство у складі Російської Імперії проіснувало з 1809 до 1917 року і охоплювало землі сучасної Фінляндії і частину Карельського перешийка.

При утворенні Велике князівство Фінляндське складалося з 12 губерній, поділених на повіти. Після проведення у 1831 р. Миколою I губернської реформи Великого князівства Фінляндського, воно було поділено на 8 губерній. При цьому 4 губернії (Або-Бьорнеборг, Выборг, Ваза і Улеаборг) залишилися в колишніх межах, а 4 (Гельсінгфорс, Тавастгус, Санкт-Міхель і Куопіоська) були утворені. Усі фінляндські лени входили до складу Фінляндського генерал-губернаторства [8].

2. Розвиток земельних відносин, землеустрою та кадастру після завоювання незалежності

Після отримання Фінляндією незалежності губернії (лени) зберігалися як основні територіальні одиниці. У 1918 р. Аландські острови були виділені в окрему губернію, яка отримала автономний статус під час Аландської кризи. У

1921 р. на придбаній за Тартуським мирним договором території була створена губернія Петсамо, але вже на початку наступного року вона стала складовою губернії Оулу. У 1938 р. північна частина губернії Оулу була виділена в губернію Лаппі. Після того як більша частина Выборзької губернії, разом з губернським містом, відійшла до СРСР за результатами Зимової і Другої світової війн, на території, що залишилася у Фінляндії в 1947 р. була створена губернія Кюмі. У 1960 р. створені губернії Кескі-Суомі і Похйойс-Карьяла.

Під час реформи 1997 р. кількість губерній скоротилася з 12 до 6, але більших: Південна Фінляндія, Західна Фінляндія, Східна Фінляндія, Оулу, Лаппі, а також автономна губернія Ахвенанмаа.

З 1-го січня 2010 р. губернії як основні адміністративні одиниці першого порядку ліквідовані, губернські правління скасовані, утворено 20 областей, або регіонів. А з 1 січня 2011 р. їх стало 19. Области Уусімаа і Східна Уусімаа були об'єднані в одну - область Уусімаа. При цьому, поділ Фінляндії на провінції було збережено.

Після проголошення Фінляндії незалежною державою, її комунальне управління отримало можливість винятково самостійного розвитку, втім, не без стороннього впливу на нього з боку північних країн. Місцеве самоврядування Фінляндії не мало радикальних змін з 1917 р., проте незначні його зміни відбувалися безперервно. Система місцевого самоврядування була значно реформована. Загалом період з 1944 до 1990р. характеризувався зростанням кількості повноважень і ресурсів муніципалітетів. У 1948 р. закони, що стосувалися управління містами і сільськими комунами, були зібрані і видані як один закон. У 1995р. було прийнято новий закон «Про місцеве самоврядування», головне завдання якого полягало в наданні місцевій владі більшої свободи дій, щоб вона могла самостійно приймати рішення стосовно широкого кола питань згідно з локальними потребами. Зараз система продовжує удосконалюватись.

Нині Фінляндія, мабуть, одна з найбільш децентралізованих держав в світі (нарівні з Данією). Вона також впевнено входить до п'ятірки найменш корумпованих країн світу. Добробут людей тут багато в чому ґрунтується на потужному місцевому самоврядуванні.

Фінляндія є прихильницею такого підходу управління земельними ресурсами, в якому вважають, що з точки зору раціонального ведення міського господарства у власності муніципальної влади має бути якомога більше міських земель. Цілком очевидно, що головними суб'єктами земельних відносин в Фінляндії є міські муніципалітети, на яких як на найбільших власників та розпорядників землі лежить відповідальність за раціональне і ефективне відведення земель і регулювання правового стану земельних ресурсів в межах міста. Земельна політика місцевої влади в умовах домінування муніципальної власності на землю, заснована на використанні переважно орендних методів регулювання.

У всіх містах Фінляндії, без винятку, у власності міста знаходяться вулиці, парки, зелені зони і ділянки, на яких розташовані об'єкти громадського призначення. У муніципальній власності Гельсінкі є понад 60% всієї міської території. У той же час при великому дефіциті бюджету міська влада може виставляти земельні ділянки на продаж.

У Гельсінкі і багатьох інших містах земельні ділянки передають у користування винятково через їх здачу в оренду. Це є постійним і стабільним джерелом доходу для міського бюджету. Термін оренди варіює залежно від цільового призначення земель: під житлову забудову - 60 років; під промислове будівництво і склади - 30 років; для комерційних цілей - від 30 до 60 років. За чинним законодавством, що зазнав змін через вступ Фінляндії в ЄС, громадянин будь-якої країни може придбати нерухомість в Фінляндії. Придбання і використання нерухомості може бути як приватне, так і комерційне. Винятком є сільськогосподарські земельні угіддя і прикордонні райони.

Земельний кодекс Фінляндії багатогранний, муніципалітет є монополістом на право використання земельних угідь, а сама земельна ділянка в фінському законодавстві визначається як «нерухомість». Існує певний порядок поділу земельних ділянок і складання кадастрових планів. Зазвичай, кадастровий план складається на 20 років, що позначається на динаміці поділу ділянок і, відповідно, дефіцитом таких, особливо в центральному регіоні країни. Всі об'єкти нерухомості у Фінляндії оподатковуються, за винятком лісів і фермерських угідь. Кожний муніципалітет щорічно визначає дві ставки податку [10]. З 2000 р. загальна податкова ставка щорічного податку на нерухомість у Фінляндії складає, в залежності від району, від 0,50 до 1,0% на рік. Податком за загальною ставкою обкладається земля і нерухомість, яка не використовується як постійне місце проживання. Ставка для місця постійного проживання становить 0,22 - 0,50% в залежності від муніципалітету та від її оцінної вартості, яка, зазвичай, у багато разів менше ринкової. Також існує податок на незабудовану землю - від 1 до 3% (якщо власник не планує ні забудувувати, ні продавати землю) і спеціальна податкова ставка на вторинне житло. Податок сплачується один раз на рік, восени.

Разом з тим природні особливості території також мали істотний вплив на систему землеволодіння та землекористування країни і земельні відносини в ній. Фінляндія є однією з найбільших північних аграрних країн світу [17]. Загальна її площа складає 338 430 км², з яких:

- 28 160 км² – землі сільськогосподарського призначення;
- 233 665 км² - ліси та інші лісовкриті площі;
- 9 390 км² - забудовані землі;
- 33 552 км² - води;
- 33 663 км² - інші землі.

Землі сільськогосподарського призначення займають 8-9% від усієї території країни. Площа орних земель становить 2,4 млн.га. Велика частина ферм - це невеликі господарства з площею орних земель менше 10 гектарів, але простежується тенденція в бік збільшення розміру ферм. До складу земель, крім сільськогосподарських угідь входять близько 70% лісів, решта - культурні ландшафти (поселення і інфраструктура), болота і водні об'єкти.

У 1993 р. на території країни нараховувалось 1366 земельних ділянок, що мали статус природоохоронних територій. Площа таких земель становила 2 883 406 га. На території країни знаходиться 29 національних парків (720 719 га), 19 природних парків (151 939 га), 173 райони торфовищ, що охороняються

(414 716 га), 91 природна територія (47 372 га), яка особливо охороняється і 12 природних заповідників (1 487 917 га). Крім того, 1042 ділянки природоохоронних територій були створені на землях приватної власності, що складає 60 743 га [14]. Зокрема, у Лапландії розташовані найбільші парки: Лемменйокі (1720 км²), Паллас - Оунаустунтури (500 км²), Оуланка (107 км²). Зважаючи на різні види природних заповідників, що охороняються законом, політика управління земельними ресурсами країни направлена загалом на збереження екосистем.

У сільському господарстві Фінляндської республіки зайнято 7% населення (в 1960р. цей показник був значно більший і кількість зайнятих становила 29,5%). Основний напрямок сільського господарства - молочне тваринництво. На тваринництво припадає 4/5 усіх доходів сільського господарства, тому воно є головною аграрною галуззю країни. Фермери спеціалізуються на розведенні молочної худоби, свиней та бройлерів. У 2004 р. нараховувалося до 1,2 млн. молочних корів і 1,6 млн. свиней. Виробництво молока сягало 2,3 млн.т. на рік. У Лапландії вирощують північних оленів (майже 203 тис. голів). На звірофермах країни розводять норок, песців, сріблястих лисиць тощо.

Рілля займає близько 8% території Фінляндії. Більшу частину орних земель Фінляндії засівають кормовими травами (травосумішшю з райграсу, тимофіївки, конюшини тощо). У країні вирощують також картоплю (754 тис. т.), пшеницю (464 тис.т.), ячмінь (2 млн.т), жито (47 тис.т) і кормовий буряк. Країна на 85% забезпечує внутрішній ринок зерном, чому сприяло удосконалення методів меліорації земель, застосування добрив і виведення холодостійких сортів. Пшеницю, інші зернові культури та цукровий буряк вирощують на родючих глинистих рівнинах південного заходу, яблука, огірки і цибулю — на Аландських островах, помідори — у теплицях на півдні. Країна займає одне з перших місць в світі з експорту продукції хутрового звірівництва. Традиційно розвинене лісове господарство. Сільське та лісове господарство країни взаємопов'язані. Більшість селян, крім орних земель, володіє і значними лісовими ділянками. Понад 60% лісів належать фермерам, які до 1/6 прибутку одержують від заготівлі лісу. Ліси Фінляндії — найбільше природне багатство країни. Деревина використовується для виробництва фанери, целюлози, паперу тощо. Із 80-х років ХХ ст. щорічно вирубується 50—52 млн. м³ лісу, але запаси деревини на 20 млн. м³ перевищують обсяги вирубування.

Раніше у Фінляндії налічувалось близько 130 тисяч селянських господарств, з них 56% - з ділянками ріллі менше 10 га. Зараз їхня кількість зменшилась до 94 тисяч господарств. Обмежені можливості для розширення сільськогосподарського виробництва та механізація ферм сприяли скороченню кількості зайнятих у цій галузі. Аграрна політика держави спрямована на скорочення виробництва сільськогосподарської продукції до рівня самозабезпечення і підтримку фермерського (селянського) господарства. У сільському господарстві існують кредитні кооперативні об'єднання і кооперативи, що перероблюють м'ясо-молочну та іншу продукцію [14].

Незважаючи на дбайливе ставлення фінів до землі, їх також торкнулась проблема забруднення ґрунтів. У Фінляндії проблемою забруднення ґрунтів

почали цікавитись ще в 1989 р. Тоді природоохоронними органами було виявлено близько 10 000 земельних ділянок з потенційно забрудненим ґрунтом та/або забрудненням підземних вод. З тих пір обстеження було оновлено і зараз цей показник сягає майже 21 000 забруднених ділянок (за даними Фінського інституту навколишнього природного середовища). Третину таких ділянок займають автозаправні станції. До інших видів діяльності, які спричинили забруднення ґрунтів відносять ремонтні майстерні, магазини фарб, склади металобрухту, лісопильні заводи тощо.

Близько 4000 забруднених ділянок було приведено у задовільний стан упродовж останніх 20 років (при тому що заплановано щорічно очищувати 300 таких ділянок). Основним заходом рекультивациі таких земель в Фінляндії є зміна землекористування [15].

Починаючи опис системи землевпорядкування та кадастру потрібно наголосити, що в Фінляндії закріплені межі і визначені права суб'єктів земельних відносин на 100% території. Це пов'язано з тим, що система кадастрів в країні бере свій початок з другої половини XVIII ст. Реєстрацію об'єктів нерухомості для оподаткування було розпочато в 1539 році. Оскільки в цей період Фінляндія перебувала в складі Королівства Швеції, то в Фінляндії до цих пір використовується шведська система ідентифікації об'єктів нерухомості. Проте, найстаріша карта території країни сягає середини XVI ст., а першим геодезистом і картографом Фінляндії був швед Олоф Мартенсон Гангіус (Olof Mårtenson Gangius) [12]. З історичних джерел відомо, що шведський уряд у 1633 р. вирішив відправити Олофа на обміри Фінляндії, надавши йому у допомогу двох помічників-геодезистів Андерса Штрєнгена і Ларса Шродеруса (Anders Streng та Lars Schroderus). Завдання Гангіуса полягало в тому, щоб виконати вимірювання в сільській місцевості. На практиці це означало вимір площ полів, луків, лісів. Ці складні завдання не змогли виконати некваліфіковані геодезисти, тож команда направилась до міста Турку. Упродовж 1634-1636 рр. командою під керівництвом Олофа Гангіуса було проведено ряд вимірювань в містах Турку і Выборг, за результатами чого розроблено дві карти. Роботу над картою Выборга було завершено в другій половині 1630-х років. Відомо, що тривалий час вони проживали і працювали в місті Гельсінкі. Проте, перший картограф Фінляндії не отримав похвали за свою роботу. Більш того, губернатор Турку надав інформацію до Стокгольму, що команда не могла виконувати поставлені завдання через пияцтво. Тож в 1643 р. їм було наказано повернутися в Стокгольм.

У 1762 р. почалася земельна реформа, яка тривала 150 років, і завершилася оформленням меж приватних ферм на королівських землях в східній частині країни. У 1812 р. під час перебування Фінляндії у складі Російської імперії була заснована Національна рада із землеустрою, а до 1904 р. був сформований національний кадастр, що включав близько 120 000 одиниць обліку. Відповідальність за ведення кадастру об'єктів нерухомості в межах міських поселень була покладена на органи місцевого самоврядування. Система реєстрації прав на землю, а також їх переходу здійснювалася в системі судів.

Земельний реєстр (прав і застав) формувався з 1931 до 1951 р. Робота зі створення електронного Земельного реєстру була завершена в 1980-х рр. під

егідою Міністерства юстиції. Картографування в єдиному форматі почалося в ХІХ ст. і проводилося російською армією, а з 1917 р. здійснювалося Національною радою із землеустрою та фінською армією. Кадастрові карти в масштабі 1: 20 000 виготовляються починаючи 1947 р., а в єдиному форматі - з 1977 р. Карти регулярно оновлюються в масштабі 1: 10 000 та в більшому масштабі видаються для сільських районів і міських агломерацій. Переклад даних з паперових носіїв в цифровий формат почався у 1970-х рр. для підвищення ефективності робіт і забезпечення можливості використання різних баз даних. Національне геодезичне управління Фінляндії в 1979 р. приступило до створення ортофотокарт в масштабі 1:5000 для всієї території країни, які також надають кадастрову інформацію. Оскільки у Фінляндії діють різні кадастри, у цифровій карті з'явилася ще одна важлива функція – вона стала системою зв'язку між кадастрами. Основна відмінність ведення кадастру в Фінляндії від інших країн полягає в тому, що реєстри сільських територій утримує держава, а реєстри міських територій – органи муніципальної влади [4].

У Фінляндії землевпорядкування входить в сферу обов'язків державного управління, а саме державної і місцевої муніципальної влади. Геодезичні роботи виконують як органи виконавчої влади і місцевого самоврядування (державні і муніципальні структури), так і приватні інженери-землевпорядники та геодезисти. У сфері приватного сектора знаходяться також практично всі роботи, що виконуються поза межами населених пунктів Фінляндії.

У Фінляндії, як і в Швеції, землевпорядні, кадастрові і геодезичні функції зведені в одну організацію. Якщо в Швеції такою організацією є Національна землевпорядна служба Швеції, то в Фінляндії це Управління геодезії та землеустрою, що знаходиться у підпорядкуванні Міністерства сільського і лісового господарства, Національна землевпорядна служба Фінляндії (National Land Survey of Finland) або ж її ще називають Національна геодезична служба [3]. Серед головних завдань системи управління земельними ресурсами Фінляндії виділяють такі:

1. Забезпечення гарантій прав власності та прав користування землею;
2. Здійснення оподаткування землі та іншої нерухомості;
3. Гарантійне забезпечення кредитів і позик;
4. Стимулювання розвитку і контроль за функціонуванням земельного ринку;
5. Розмежування земель державної та муніципальної власності;
6. Забезпечення раціонального землекористування та охорони земель;
7. Вирішення земельних спорів та скорочення їх кількості;
8. Сприяння проведенню земельної реформи в сільських населених пунктах;
9. Удосконалення міського планування і розвитку інфраструктури;
10. Підтримка екологічного управління та використання земельних ресурсів;
11. Розробка картографічних і статистичних даних.

Функціонування цієї системи забезпечується через здійснення комплексу таких землевпорядних робіт:

2.1. Підтримка функціонування системи земельних ділянок та іншої нерухомості:

- формування нових та удосконалення існуючих одиниць нерухомості через здійснення землепорядних робіт;

- реєстрація одиниць нерухомості у відповідних реєстрах (базах земельно-кадастрових даних).

До речі, певний час в Фінляндії велись роботи зі створення банку даних земельного кадастру, який був сформований до 1995 року. Існуючі до цього часу реєстри не мали точних даних про місцезнаходження нерухомості. Цей недолік було виправлено через впровадження цифрової кадастрової карти. На технічному рівні це реалізовано у вигляді окремої бази даних на основі існуючого земельного кадастру. База даних і цифрова кадастрова карта мають логічну цілісність. Кадастровий реєстр охоплює всю територію країни. Індексна кадастрова карта Фінляндії відображає дійсні одиниці реєстру, їхні межі та інформацію, необхідну для їх ідентифікації [4].

2.2. Створення нових одиниць нерухомості та прав, що належать до них:

- ринок нерухомості (передача прав власності) і викуп землі;

- оренда (передача прав користування);

- створення заставного (іпотечного) права (застосування нерухомості, в тому числі земельних ділянок, як заставної гарантії кредиту).

2.3. Реєстрація прав на нерухомість (ведення реєстрових записів):

- запис прав власності (судове оголошення);

- запис прав на оренду;

- запис заставних прав (іпотека).

Згідно із законодавством Фінляндії фізична або юридична особа (суб'єкт права) може придбати земельні ділянки та інше нерухоме майно, різні права, які поділяють на три основні категорії:

1. Права власності;

2. Особливі права:

- право користування (наприклад, оренда);

- право на виділення (на лісозаготівлі, вибір ґрунту тощо).

3. Заставні права:

- на основі іпотеки;

- загальні заставні права.

Зважаючи на вищезазначені права можна стверджувати, що в Фінляндії розвинений оборот земель. У різних реєстрах Фінляндії зареєстровано 4,6 млн. земельних ділянок, 2,6 млн. одиниць нерухомості. За даними Фінської системи реєстрації земельних ділянок кількість ділянок, призначених для сільськогосподарського виробництва становить близько 1 млн. Щорічно в приватному секторі здійснюють 75 тис. земельних угод, реєструють 495 тис. заставних, подають 122 тис. заяв на реєстрацію земельних ділянок та прав на них, тобто більше 15% всіх земель країни перебуває в щорічному обороті [3]. Це вимагає постійних землепорядних заходів і систематичного контролю за станом та використанням земель з боку землепорядної служби, а також постійної підтримки земельно-інформаційної системи (Land Information System) [18].

У 2003 р. на підставі рішення Едускунти (Парламент Фінляндії) був створений єдиний кадастр, оператором якого було призначено відомство

Національної землевпорядної служби (Maanmittauslaitos) підлегле Міністерству сільського і лісового господарства. Хоча Міністерство сільського і лісового господарства, в першу чергу, відповідає за сільське господарство і розвиток сільських районів в Фінляндії. Нова система була запущена в роботу в 2005 р. і зараз є єдиною системою обліку інформації про земельні ресурси і права на земельні ділянки. Всі об'єкти нерухомості ідентифіковані і зареєстровані в земельно-інформаційній системі даних про землю (Land Information System або LIS), яка детально буде розглянута пізніше. Система містить карту із зазначенням розташування ділянок, а також дані про права та застави. Об'єкти, нерозривно пов'язані з земельними ділянками (наприклад, будівлі), також є приналежністю цієї ділянки. Житлові приміщення в багатоквартирних будинках не є об'єктами нерухомості і права на них реєструються об'єднаннями власників житла [1].

Елементи інформаційної системи даних про землю зображено на рисунку 1.1.

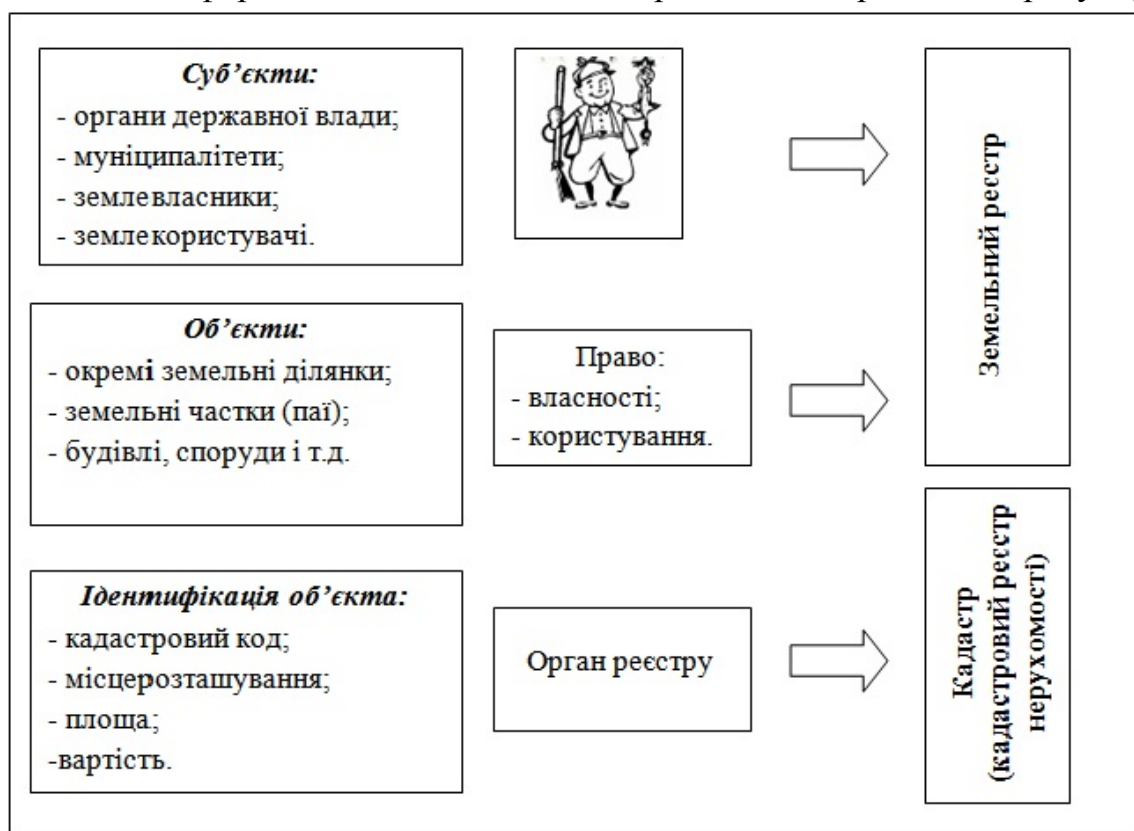


Рис. 1.1. Ключові елементи інформаційної системи нерухомості Фінляндії

Земельний реєстр призначений для здійснення реєстрації прав власності, застав і спеціальних прав і знаходиться під керівництвом Міністерства сільського і лісового господарства Фінляндії. Кадастр призначений для ведення обліку реєстраційних одиниць нерухомості, та прав на них, а також сервітутів і обмежень у їх використанні. Кадастрові ідентифікатори об'єктів можуть використовуватися для отримання додаткової інформації по об'єктах з:

- Будівельного реєстру (будівлі та квартири) під управлінням Центру реєстрації населення Фінляндії;
- Реєстру населення (осіб, які проживають в будинках) під управлінням Центру реєстрації населення Фінляндії;
- Баз даних податкових органів.

В Фінляндії земельно-інформаційна система (ЗІС) вже певний час існує у цифровому форматі. Зараз назріла потреба в удосконаленні цієї системи. Тож розробники постійно створюють нові інструменти обслуговування, які дозволяють економити трудові ресурси та робити земельно-реєстраційні заходи більш ефективними. Земельно-інформаційна система Фінляндії є складною комбінацією систем, що складається з ряду взаємопов'язаних підсистем [12]. Структура ЗІС Фінляндії представлена на рисунку 2.2.



Рис. 2.2. Структура земельно-інформаційної системи Фінляндії

Сучасна Земельна інформаційна система Фінляндії введена в дію 1 червня 2005 року [5]. Це рубіж, який відділяє «стару» ЗІС від «нової». Принципова відмінність між ними полягає в тому, що нова ЗІС об'єднала просторові дані про нерухомість, які раніше зберігалися винятково в Національній землевпорядній службі Фінляндії з атрибутивними даними 86 муніципалітетів. Відбувся перехід від ведення 87 окремих кадастрів до єдиної системи (в технологічному розумінні до єдиної бази даних). Нормативно-правовим підґрунтям такого переходу став Закон Фінляндії «Про Земельну інформаційну систему і пов'язане з нею інформаційне обслуговування» (Act on the Land Information System and Related Information Service). Згідно з цим законом ЗІС визнається офіційним державним реєстром нерухомого майна Фінляндії. Створення нової системи стало можливим завдяки технологічним рішенням, розробленим спільними зусиллями робочих груп Національної землевпорядної служби Фінляндії, Асоціації фінських місцевих і регіональних органів влади та Міністерства юстиції, об'єднаних в Консультативну раду з ЗІС. З правової точки зору кадастрові дані нової ЗІС стали офіційними і юридично значущими.

Як система кадастру, ЗІС містить дані про всі одиниці нерухомості країни, тобто окремі об'єкти, права власності на нерухоме майно окремо за муніципалітетами (по зонах їх відповідності межах міських поселень) і районним бюро Національної землевпорядної служби, що охоплює своєю діяльністю всю решту території. У ЗІС також містяться дані про використання нерухомого майна як застави та обтяження і обмеження у його використанні, зафіксовані в

земельних реєстрах районних судів Міністерства юстиції Фінляндії, які ще використовуються упродовж перехідного періоду до нової ЗІС.

З рис. 2.2. видно, що структура земельно-інформаційної системи Фінляндії містить два основні компоненти: кадастр (кадастровий реєстр) та земельний реєстр. Обидві системи мають додатки для збереження даних та надання інформації: підсистема технічного обслуговування та інформаційна підсистема. Деякі науковці серед основних компонентів виділяють третій елемент ЗІС – кадастрові плани (карти).

Національна землевпорядна служба Фінляндії та органи муніципальної влади забезпечують ведення кадастру на території всієї країни. Муніципалітети відповідають за реєстрацію земель та іншого нерухомого майна в межах міських територій. Ці території займають приблизно 2% від загальної площі країни і 18% від загальної кількості нерухомості. Ведення кадастру на решті території забезпечує тільки Національна землевпорядна служба Фінляндії. Кадастр є загальнонаціональним і містить атрибутивні і просторові дані про реальні об'єкти нерухомості. Кадастр функціонує в сучасній технічній формі ще з 2005 р., а Національна землевпорядна служба утримує кадастр з 2010 р. Всі уповноважені особи мають оперативний доступ до інформації, що міститься в пов'язаних базах даних [18].

Новий земельний реєстр було введено у 2013 році. Він містить інформацію про землевласників та землекористувачів реальних об'єктів нерухомості, разом з заставними ділянками, а також обмеження і обтяження у їх використанні [11].

Як одиниці нерухомого майна в кадастровий реєстр вносяться:

- земельні ділянки;
- будівлі і споруди;
- землі громадського призначення, разом з громадськими дорогами, а також прилеглими до них смугами (регулюється Законом Фінляндії «Про громадські дороги» від 1954 р. (Act on Public Roads));
- землі лісового фонду, що знаходяться в державній власності;
- природоохоронні території, утворені на землях, що перебувають у державній власності (згідно з Законом Фінляндії «Про охорону природи» від 1996 р. (the Nature Conservation Act));
- території, утворені через вилучення для суспільних потреб (викупні одиниці) та інші.

Національна землевпорядна служба та муніципалітети оновлюють кадастр у відповідності зі змінами, які виявляються в ході кадастрових знімів, через підсистеми технічного обслуговування. До того ж, найбільші муніципалітети мають інформацію про реальні об'єкти нерухомості в своїх власних системах. Спершу вони оновлюють інформацію у власних системах, а звідти передають оновлену інформацію до кадастру, використовуючи при цьому напівавтоматичні засоби. Після укладання угоди щодо нерухомості покупець повинен подати заяву на реєстрацію прав на власність. Потрібно підкреслити, що реєстрації підлягають не угоди, а права [1]. Власник земельної ділянки або іншої нерухомості може використовувати її як заставу і використовувати для позики кредиту. Відповідна інформація заноситься до бази даних земельного реєстру.

Земельний реєстр використовує інформацію з кадастру як базову інформацію про нерухомість. До неї додається інформація про сервітути у використанні землі та наявність застави. Крім того, земельний реєстр може містити примітки, вказані безпосередньо землепорядником.

Технології, що забезпечують взаємодію систем муніципалітетів і ЗІС, дозволяють муніципалітетам вести оперативне оновлення даних. Як правило, встановлена періодичність оновлення складає від одного дня (тобто в режимі внесення змін по мірі їх надходження), якщо вони стосуються атрибутивної частини даних, до тижня - для просторових даних. Користувачі мають можливість отримувати дані про оновлення безкоштовно (муніципалітети) або на платній основі з періодичністю від одного дня до тижня, а зведені дані (нову фіксовану версію бази даних) щомісяця.

У кадастрі нерухомості є інформація про всі об'єкти нерухомості. Він містить базові дані про об'єкт нерухомості: код, найменування та площа, а також дані про права користування дорогами і інші обмеження (обтяження) у використанні земель. У кадастрі також міститься інформація про плани відведення земель і забудови, а також заборони на будівництво, які стосуються конкретних об'єктів. Межі об'єктів нерухомості в загальних рисах показані на кадастровій карті.

Кадастр нерухомості є публічним і загальнодержавним. Кадастр ведеться Управлінням геодезії та землеустрою і муніципальними органами більшості міст. Виписки з Кадастру нерухомості і земельного реєстру можна отримати, наприклад, для здійснення угоди купівлі-продажу нерухомості або запиту про дозвіл на будівництво.

Система кадастру містить не лише підсистему технічного обслуговування та базу даних, а й допоміжні системи. Однією з них є електронний архів. Зберігання документів в електронному форматі запроваджено з 2009 року. Документи в паперовій формі постійно скануються і заносяться в електронний архів. Електронний підпис гарантує незмінність документа і зберігає його тільки в електронному форматі в системі архіву. Серед інших допоміжних додатків у системі кадастру можна виділити наступні:

- база даних дійсних угод купівлі нерухомості;
- база даних ортофотопланів, які слугують основою для карт;
- система вимірів та обстежень;
- статистична інформація процесів, необхідних для оновлення кадастру.

Підтримка діяльності кадастру здійснюється через внесення змін і доповнень до основної інформації, отриманих за кадастровими зніманнями та рішеннями реєстратора. Національна землепорядна служба виконує близько 25 000, а муніципалітети близько 4 000 кадастрових знімань щорічно [5]. Для кожного нового знімання призначається окремий геодезист. В кадастровому забезпеченні існує спеціальна база даних для відбору геодезистів. В такій базі даних міститься інформація про місцезнаходження геодезиста та альтернативні йому варіанти, стан роботи геодезиста (наприклад, кількість незавершених проектів, що закріплені за геодезистом) та види знімань, які він може виконувати. Проаналізувавши інформацію з бази даних, обирають геодезиста,

який найкраще підходить для виконання знімання. Це допомагає мінімізувати затрати часу та підвищити ефективність виконання знімання. Місце розташування межових знаків вимірюється GPS, а інформація у вигляді координат передається до підсистеми збереження даних кадастру. Проведення кадастрових знімань є централізованим і охоплює всю територію Фінляндії.

Нова ЗІС стала доступною для використання на національному рівні навесні 2005 р., коли відбулося впровадження її в діяльність Національної землевпорядної служби, а потім в діяльність кожного з муніципалітетів. ЗІС заснована на програмному продукті ГІС Smallworld (розробка компанії GE ENERGY, підрозділ General Electric Company, США), який був доповнений додатками і базами даних з функціями роботи з цифровими топографічними даними. Як додаток для доступу до системи в режимі реального часу служить геопортал MapSite. У виготовленні ЗІС взяло участь 40 штатних фахівців і розробників прикладних програм. Після введення даних, об'ємом близько 120 Гб, база даних ЗІС містила відомості про 5 мільйонів одиниць нерухомого майна, 20 мільйонів межових знаків і 25 мільйонів меж.

Відповідальність за адміністративне управління ЗІС, технічні розробки, експлуатацію, а також фінансове управління лежить на Національній землевпорядній службі Фінляндії. Витрати на розробку ЗІС склали близько 8 мільйонів євро з бюджету Національної землевпорядної служби Фінляндії і 4 мільйони євро вклали муніципалітети. Доходи від продажу даних будуть направлятися на покриття інвестицій, а також розподілятися між сторонами, які беруть участь в обслуговуванні даних ЗІС, тобто між Національною землевпорядною службою, муніципалітетами і Міністерством юстиції Фінляндії.

У 2005 р. в ЗІС було оброблено близько 1,7 мільйона пошукових запитів, а прибуток, що отримується від них становить близько 10 мільйонів євро за рік. Для перегляду даних про нерухомість створено програму з таким інтерфейсом користувача, який дозволяє шукати об'єкти за адресою, розташуванням або ідентифікаційним кодом власника, переглядати знайдені записи, в тому числі виписки із кадастрового реєстру, фрагменти карт (планів) та іншу документацію (свідоцтво про реєстрацію прав, заставу, сервітути тощо), і роздруковувати їх [5].

3. Історія розвитку управління земельними ресурсами Фінляндії

З 1972 р. Фінляндія мала трирівневу структуру управління земельними ресурсами. Центральний апарат складався з Землевпорядного управління, яке підпорядковувалось Міністерству сільського і лісового господарства. Оскільки Фінляндія в цей час поділялась на 12 губерній, то на регіональному рівні існувало 12 губернських землевпорядних контор, які здійснювали управління і контроль за проведенням землеустрою на рівні губерній. На третьому рівні було 39 землевпорядних бюро, які входили до складу окружної структури управління і підпорядковувались обласним землевпорядним конторам. Вони виконували і оформляли різноманітні операції з землею.

У 1991 р. виникла необхідність підвищити роль державного управління земельними ресурсами країни і взяти під контроль управління майном. Якщо до

1991 р. регіональні підрозділи (землевпорядні контори) фактично працювали самостійно, перевіряючи, крім чисто землевпорядних справ, операції з землею та іншою нерухомістю, відповідаючи за ведення реєстру та карт реєстру нерухомості, а також за архівування документів стосовно операцій з нерухомістю, то з 1991 р. ці регіональні служби були підпорядковані безпосередньо центральному апарату. Єдину землевпорядну службу Фінляндії стало очолювати Управління геодезії та землеустрою (УГЗ), що підпорядковувалося Міністерству сільського і лісового господарства країни. Нормативно-правовим забезпеченням діяльності УГЗ став Закон «Про Управління геодезії та землеустрою» (1991 р.) і Постанова уряду «Про діяльність в галузі УГЗ» (1993 р.).

Для централізації державного управління структура організації землевпорядних робіт стала дворівневою. Тепер вона є державним відомством, що складається з центральної адміністрації (УГЗ) та підпорядкованих їй загальнодержавних і окружних підрозділів, що фінансуються за кошти державного бюджету.

Разом з тим в ході реорганізації системи управління земельними ресурсами Фінляндії була вирішена і друга задача - створення на території країни, в рамках дворівневої організації, двох окремих мереж виробничих підрозділів, одна - для картографічних реєстраційних завдань (земельного кадастру), інша - для виконання і оформлення операцій з нерухомістю (землеустрою).

Під час реформування земельної служби Фінляндії було:

1. Скасовано регіональні підрозділи (землевпорядні контори) для централізації і посилення державного управління земельними ресурсами;
2. Функціонально розподілено обов'язки землевпорядної служби в рамках одного відомства - для впорядкування і підвищення ефективності її діяльності.

У 1999 р. загальна кількість співробітників, що працюють в системі Управління геодезії та землеустрою, становила 1900 осіб, з них в центральному апараті - 25; в загальнодержавних виробничих підрозділах: в центрі розробки та розвитку - 120 чол., в центрі аерофотозйомки - 40, в обчислювальному центрі - 40; в адміністративному сервіс-центрі - 40; в службі збуту - 25; в землемірних бюро - 1650 чол [3]. Обов'язки були розподілені таким чином: 70% персоналу зайнято виробничою роботою в області конкретного землеустрою, межування і ведення реєстру нерухомості, 22 % - картографічної роботою і 8% - допоміжним обслуговуванням і адміністративними завданнями. Бюджет управління в 2000 р. становив 27 млн. фінських марок, що надійшли за рахунок державних коштів.

У 1999 р. в Фінляндії існувало 13 землевпорядних бюро. Вони відповідали за всю землевпорядну роботу в межах певної для них території. До завдань землевпорядних бюро входило виконання і оформлення операцій із землею та іншою нерухомістю, за винятком створення нових землеволодінь і землекористувань зі зміною меж (робіт з перерозподілу земель під час проведення міжгосподарського землеустрою), тобто створення нових об'єктів нерухомості. Для проведення останніх робіт було виділено два спеціальних бюро. Крім того, всі землевпорядні бюро займалися продажем і забезпеченням населення картографічними матеріалами, публікаціями, реєстровими даними та

іншою інформацією. У ряді випадків землевпорядні бюро реєстрували операції і вели різні реєстри, виконували загальні картографічні роботи, архівували матеріали тощо [3].

Якщо чисто землевпорядна справа в Фінляндії має державний характер, тобто входить в сферу обов'язків державного управління на рівні центральної і місцевої, регіональної і муніципальної влади, то геодезичні роботи виконують як державні та муніципальні структури, так і приватний сектор (приватні інженери-землевпорядники, фірми, підприємства). Проте, управління геодезичними роботами також знаходиться в підпорядкуванні Міністерства сільського і лісового господарства Фінляндії.

Взагалі, в Європі існує практично дві країни (Фінляндія і Швеція), де землевпорядні, земельно-кадастрові та геодезичні функції зведені в єдину службу. National Land Survey of Sweden (Національна землевпорядна служба Швеції) і National Land Survey of Finland (Національна землевпорядна служба Фінляндії). Це дозволяє найбільш раціонально управляти земельними ресурсами держави, ліквідувати дублювання у виконанні землевпорядних робіт і за рахунок цього підвищити ефективність їх фінансування, правильно вирішувати природоохоронні завдання, оперативніше проводити дії щодо надання та вилучення земель для державних і суспільних потреб, та загалом налагодити раціональне використання та охорону всіх земель в інтересах держави, суспільства, окремих територіальних громад і конкретних землевласників і землекористувачів.

У більшості країн Західної Європи землевпорядна і земельно-кадастрова діяльність перебуває у підпорядкуванні держави в компетенції одного з міністерств. Геодезичні роботи можуть відноситися зовсім до інших міністерств, перебувати в сфері приватного підприємництва, або навіть у відомстві військової адміністрації. У Міністерстві сільського та лісового господарства Фінляндії геодезичні завдання, в тому числі і кадастрові роботи, входять до компетенції Відділу сільських районів і природних ресурсів, а відповідальність за належне їх виконання покладено на землевпорядний сектор цього відділу. За геодезичні вимірювання і створення державних геодезичних мереж вищого класу точності відповідає Інститут геодезії (геодезичне підприємство) з персоналом 40 чоловік. Практика роботи землевпорядних органів Фінляндії показала, що землевпорядкування – це основний важіль формування та організації раціонального використання землі та іншої нерухомості.

При земельному обігу в Фінляндії зачіпається безліч земельних ділянок та інша нерухомість, пов'язана із земельною власністю, що вимагає постійного проведення землевпорядних робіт. Фінські вчені і практики операції з землею та іншою нерухомістю поділяють на 3 групи [18]:

1. Операції з формування нових об'єктів нерухомості:

- відведення земель (парцеляризація) - виділення парцел (земельних ділянок) в окремі об'єкти нерухомості;
- межування земель - поділ нерухомості, що знаходиться в спільному володінні, між співвласниками на декілька окремих одиниць нерухомості.

II. Організаційні операції з нерухомістю:

- обмін земельними угіддями - обмін територіями (землями) між об'єктами землеустрою;
- усунення черезсмужжя, фрагментації, вкраплювань, далекоземелля та інших недоліків землекористування;
- консолідація земель – одночасна організація території декількох об'єктів нерухомості (землеустрою) для більш доцільного і раціонального використання і розподілу земель;
- організація території ділянки забудови - реорганізація (перепланування) земельних ділянок на території, яка підлягає забудові, з одночасним, рівним розподілом прав на забудову між землевласниками, що здійснюється на основі плану забудови і планування, парцелярного плану (проекту межування) або генплану будівництва;
- встановлення сервітутів - визначення і організація особливих прав на території інших землевласників з відображенням їх на плановій основі.

III. Операції з встановлення меж нерухомості:

- земельпорядна процедура встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості);
- вирішення земельних спорів.

Потрібно наголосити, що консолідація земель в Фінляндії проводиться в достатньо великому об'ємі. Роботи здійснюються на основі спеціальних земельпорядних проектів з консолідації земель [16]. Їх розробляють державні або приватні підприємства, що мають відповідні ліцензії на проведення земельпорядних робіт. Консолідація використовується як метод покращення нерухомості і здійснюється згідно з Законом Фінляндії «Про формування нерухомості». До основних завдань консолідації відносяться:

- комасація земель (зведення розкиданих ділянок, що належать одному власнику, в один масив - парцелу);
- ліквідація недоліків землеволодіння і землекористування (черезсмужжя, вклинювання, укралення, далекоземелля тощо);
- укрупнення земельних ділянок за рахунок приєднання земель, що знаходяться поруч.

Зазначені роботи в Фінляндії проводилися передусім на землях сільськогосподарського призначення та на лісових угіддях (там, де є приватна власність на ліси). Найінтенсивніше вони велися з середини XIX ст. до 30-х років XX ст., коли по всій Європі відбувалося укрупнення фермерських господарств та ліквідація черезсмужжя.

Землевпорядні операції з нерухомістю регулюються Законом Фінляндії «Про формування нерухомості», який набрав чинності з 1 січня 1997 р. Разом із Земельним кодексом Фінської Республіки цей закон регламентує вимоги, що стосуються розподілу і перерозподілу земельних ділянок, встановлення їх меж, оцінки земель, грошових компенсацій між учасниками землеустрою, вирішення земельних спорів через суд тощо.

Порядок дій при формуванні нерухомості такий. Землевпорядний процес починається відразу після оформлення новим власником відчужуваної частки і

офіційної реєстрації угоди її купівлі-продажу. Офіс Управління геодезії та землеустрою Фінляндії або в певних випадках інженер-землевпорядник з муніципалітету дають розпорядження на виготовлення необхідної землевпорядної документації. Після цього виконуючий це доручення інженер вивчає архіви для збору необхідної інформації про об'єкт нерухомості та замовника. Цей етап є необхідним для інформування та прийняття рішень зі здійснення землевпорядних дій. Якщо замовник знаходиться за кордоном і його приїзд для участі в землевпорядному процесі (зокрема в нарадах з питань землеустрою) є неможливим, то він може запросити повіреного для представлення своїх інтересів при здійсненні землевпорядних дій. Безпосередня відсутність замовника на нарадах з питань землеустрою не може бути перешкодою для здійснення землевпорядного процесу.

Межі нової одиниці нерухомості виносяться в натуру (на місцевість) згідно з документом, що підтверджує її передачу новому власнику на підставі укладання цивільно-правової угоди. На поворотних точках ділянки встановлюються межові знаки, які при можливості закріплюються в ґрунті. Зазвичай межовим знакам присвоюють номери і визначають їх точні координати. Через проведення вимірювань виконують розрахунок площі сформованого об'єкта нерухомості [13].

Одночасно з проведенням робіт щодо межування земель проводять наради з питань землеустрою. Кількість таких нарад не обмежена, але, в більшості випадків, однієї наради цілком достатньо. Для вирішення питань до наради, окрім інженера, що безпосередньо виконує роботи, можуть залучатися інші фахівці з галузі землеустрою. На нараді має бути присутній замовник або повірена ним особа. Рішення приймаються в основному виконавцями, за винятком тих питань, по яких сторони цивільно-правової угоди можуть домовитися між собою. Якщо в землевпорядному процесі виникають суперечки або неясності з якого-небудь питання, вони вирішуються через прийняття рішення або інженером-виконавцем, або групою виконавців після заслуховування думки зацікавлених сторін. Рішення, прийняті під час формування нерухомості, можна оскаржити в суді із земельних питань, який працює при повітовому суді.

Всі операції з формування нової нерухомості виконують з урахуванням обов'язкових землевпорядних та геодезичних вимірювань землемірами (інженерами-землевпорядниками і геодезистами) Управління геодезії та землеустрою або муніципальними інженерами з формування нерухомості. На всіх територіях, що знаходяться за межами об'єкта (плану) забудови, реєстр нерухомості ведуть місцеві землевпорядні бюро Управління геодезії та землеустрою, а на територіях, охоплених генпланом, планами забудови і планування, інженери з нерухомості районних муніципальних структур.

У Фінляндії озера, що знаходяться на територіях муніципальних утворень, вважаються спільними територіями розташованих тут земельних ділянок. Крім того, у спільній власності можуть бути території причалів для човнів, вивезення гравію тощо. Спільними територіями управляє об'єднання пайовиків, в яке входять всі власники земельних ділянок, що мають паї (земельні частки) на цих

територіях. Зазвичай розміри таких часток встановлені в договорі купівлі-продажу (або іншій цивільно-правовій угоді). За відсутності таких домовленостей рішення з цього питання приймається на нараді виконавців. Об'єкти нерухомості пайовиків на загальних водних територіях і їх розмір переважно зареєстровані в кадастрі нерухомості, але повна інформація по всій країні поки ще не зібрана.

При формуванні нового об'єкта нерухомості завжди потрібно з'ясувати шляхи проходження з цього об'єкта на державні або приватні дороги. Якщо це питання не узгоджене в цивільно-правовій угоді, про нього приймається рішення під час межування. При межуванні також встановлюються сервітути у використанні земельних ділянок, компенсації та їх виплата власникам інших об'єктів нерухомості.

Витрати на формування нерухомості оплачує замовник. Ці витрати включають мито за здійснення цивільно-правової угоди, проведення землепорядних робіт та виготовлення відповідної документації. Мито за операцію з нерухомістю сплачується до державного або муніципального бюджету для покриття витрат, понесених у зв'язку з вчиненням дій щодо формування нерухомості. Це мито регулюється Законом Фінляндії «Про мито за операції з нерухомістю». Розмір мита, що сплачується державі, встановлюється Міністерством сільського та лісового господарства, а муніципалітету - радою міських уповноважених конкретного муніципалітету. Зокрема, в травні 2008 р. мито за операцію з відчуження нерухомості площею 0,20 га або 2000 м² становила 860 євро при виконанні робіт фахівцями Управління геодезії та землеустрою [13].

Після проведення землеустрою та формування нового об'єкта нерухомості, інженер-землепорядник, виконавець цих робіт, заносить інформацію про новий сформований об'єкт нерухомості в Кадастр нерухомості. Причому, об'єкт реєструють одразу в двох різних реєстрах: реєстрі нерухомості та реєстрі оголошень про перехід прав на нерухомість до нового власника (останній реєстр містить також і заставний реєстр). Після чого замовнику надсилається повідомлення про успішну реєстрацію нерухомості, до якого додається витяг з Кадастру нерухомості і карта реєстру нерухомості (план об'єкту землеустрою), де зазначають місце розташування земельної ділянки. Цей етап є завершальним у земельно-кадастровому процесі формування нових об'єктів нерухомості.

На зразок вітчизняного кадастрового номера, в Фінляндії кожній земельній ділянці присвоюється ідентифікаційний кадастровий код. Кадастровий код складається з номера муніципалітету і трьох наступних цифр і є унікальним для кожного об'єкта.

Землепорядна документація передається на постійне зберігання до Центрального архіву Управління геодезії та землеустрою, що знаходиться в місті Ювяскюля. У Центральному архіві можна замовити копії цих документів і карт. Документи, складені посадовими особами муніципалітетів, зберігаються в архівах муніципалітетів.

У відповідності з Земельним кодексом Фінляндії, прийнятого у 1997 р., інформація реєстру оголошень про перехід нерухомості до нового власника і заставного реєстру користується громадською довірою. Це означає, що права

людини, яка занесена до реєстру як власник нерухомості або власник права на оренду (або інші права), повністю забезпечені. Крім того, кожен може бути впевнений в тому, що на об'єкт нерухомості не існує не зазначених в реєстрі прав, які мали б переваги над занесеними до реєстру правами.

Реєстр нерухомості, реєстр оголошень про перехід нерухомості до нового власника і заставний реєстр формують інформаційну систему нерухомості Фінляндії (ІСНФ). Хоча з технічної сторони реєстри різні і їх веденням займаються різні посадові особи, через комп'ютерну техніку вони об'єднані таким чином, що інформація про нерухомість (об'єкти нерухомості і земельні ділянки) автоматично передається до реєстру оголошень і в заставний реєстр. Тому різні посадові особи можуть безпосередньо отримувати за допомогою ІСНФ інформацію і видавати громадянам довідки про відомості, що містяться одночасно в двох реєстрах. Таким чином, ІСНФ є єдиним банком даних.

Для підтримки баз даних існує також архів, в якому постійно зберігається документація, що стосується реєстрації прав і землепорядного процесу. Офіційні установи з реєстрації прав на земельні ділянки в Фінляндії - повітові (районні) суди першої інстанції загальної юрисдикції, під керівництвом територій, на яких розташований об'єкт землеустрою. На початок 2000 р. в країні налічувалося 68 районних судів. До компетенції Міністерства юстиції входить забезпечення умов діяльності судової структури, через що в бюро інформаційних технологій Мін'юсту в 1990-1998 рр. створена автоматизована система реєстрації прав на земельні ділянки, яку це відомство повинно постійно підтримувати. Станом на 1999 р. база даних складалася з таких одиниць:

- 1) об'єкти нерухомості - 4 149 378;
- 2) реєстраційні справи - 2 643 927;
- 3) заставні справи - 3 787 584;
- 4) особливі справи - 332 410;
- 5) записи за заявкою офіційних інстанцій - 872 922;
- 6) придбання, які ще не пройшли затвердження в суді - 42 456.

За підтримання централізованої системи даних щодо реєстрації нерухомості відповідає підприємство Tietoanator, яке за окремим договором отримує плату за це обслуговування з бюджету Мін'юсту та Управління геодезії та землеустрою. Мін'юст виплачує за користування системою близько 2,3 мільйона фінських марок на рік, а за підтримку і розвиток системи - від 1,5 до 2 мільйонів фінських марок на рік. Крім того, в Фінляндії існує Реєстр населення, в якому є реєстр житла і будівель. У 1999 р він містив відомості про 2,6 мільйонів будівель, 2,5 мільйона одиниць житла і 0,21 мільйона офісів [2].

Крім земельного обігу, що виникає з приватною земельною власністю і пов'язаного з купівлею-продажем земельних ділянок, даруванням, спадкуванням та проведенням інших операцій, на реорганізацію території впливають і різні державні та суспільні інтереси, зумовлені будівництвом доріг, комунікацій, вимогами охорони природи тощо. Через це застосовують процедури викупу земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, і їх подальшого використання для державних і суспільних потреб. У цьому випадку в Фінляндії використовують закони «Про переважне право на купівлю нерухомості» та «Про

викуп нерухомого майна». Закон «Про переважне право на купівлю нерухомості» дає районній та муніципальній владі право на викуп тільки що проданої нерухомості за ціною договору. Район або муніципалітет може використовувати право пріоритетного викупу тільки в регламентованих законом випадках. Загальна умова права пріоритетного викупу - використання цих земель для будівництва поселень, місць відпочинку або як охоронних зон. Виняток - регіон столиці (Гельсінкі і прилеглі комуни), в якому вищезазначені умови не потрібні.

Згідно із законом місцева влада не має пріоритетного права на викуп земельних ділянок в таких випадках:

- площа території до 5000 м²;
- продавець і покупець є близькими родичами;
- учасником торгової операції є держава або державна організація;
- продаж відбувся на конфіскаційно-виконавчому аукціоні.

Закон «Про викуп нерухомого майна» застосовують у випадках, коли землю не вдається придбати у приватної особи на підставі добровільної угоди, хоча вона є безумовно необхідною для державних і суспільних інтересів, зокрема при будівництві громадських будівель і споруд, залізниць, ліній електропередач, електричних станцій, автомагістралей, природоохоронних об'єктів тощо. В цьому випадку земля підлягає примусовому викупу з відшкодуванням землевласнику її повної вартості згідно з існуючими цінами на земельному ринку.

При купівлі ділянок для будівництва доріг використовують Закон Фінляндії «Про громадські дороги», для будівництва гідроелектростанцій - Водний кодекс. Перерозподіл земель починають з оформлення документів землевласникам. При необхідності відведення земель для будівництва громадських об'єктів (доріг, будівель і споруд) землевпорядний процес може бути розпочато з ініціативи землевпорядних бюро без заяв землевласників. В усіх випадках при землеустрої територій враховують плани використання і охорони земель.

Планування розвитку землекористування в Фінляндії здійснюється на трьох рівнях [3]:

- 1) державному;
- 2) обласному;
- 3) районному (міському).

Базою плану розвитку землекористування на будь-якому рівні служить зонування, при якому всю територію, що підлягає землевпорядкуванню, розподіляють на зони: сільськогосподарську, лісову, забудовану, першочергової забудови для індивідуальних і суспільних потреб тощо. Після публічного оприлюднення таких планів за наявності позитивної громадської думки їх затверджують і вони є обов'язковими або рекомендованими для виконання. Зонування території є процедурою, під час якої визначаються дозволені види використання земель у відповідності з їхнім цільовим призначенням, диференційовані по зонах, а також встановлюються різні обмеження і обтяження у землекористуванні. Крім того, зонування визначає і процеси ціноутворення. Наприклад, якщо ділянка земель сільськогосподарського призначення потрапляє в зону зміни цільового призначення і на ній можливе в подальшому будівництво, то її ціна зростає в кілька разів.

Планування використання та охорони земель на державному рівні визначається прийнятою земельною політикою Фінляндії і її цілями в галузі міжнародного співробітництва, оборони, транспортного сполучення, енергозабезпечення, збереження об'єктів природи та національної культури, екологічної стабільності території тощо, що виходять за рамки окремих областей.

Державні цілі землекористування визначаються постановами Уряду за поданням Міністерства навколишнього середовища. Державні напрямки враховують при складанні планів розвитку територій на рівні областей. Заходи щодо здійснення державної політики у сфері використання та охорони земель, зазвичай, оформляють у вигляді національних доповідей, текстових звітів, в разі потреби, підкріплених картографічним матеріалом.

Обласний план розвитку землекористування розробляють окремо для кожної області Фінляндії (зараз Фінляндія поділена на 19 областей). У ньому вказують потреби в землях для розвитку різних галузей, будівництва доріг, розширення поселень, створення промислових і рекреаційних зон, портів, звалищ і інших об'єктів державного та обласного значення, а також

резервують території для різних цілей. Обласний план розвитку землекористування складає Обласний союз – обласна адміністрація і затверджує Міністерство навколишнього середовища. Цей план враховують при розробці генеральних планів розвитку землекористування сільських районів або муніципалітетів. Безпосередньо на базі обласного плану видають будівельні ліцензії або формують нові одиниці нерухомості. Зазвичай обласний план представляють на картах масштабу 1: 50 000 - 1: 200 000, на яких відсутні межі одиниць нерухомості і відображено не всі будівлі.

Генеральний план розвитку землекористування району або території муніципалітету розробляють на кожний сільський чи міський район (комуну), що знаходиться у підпорядкуванні відповідного муніципалітету. Комуни (грумада; фін. Kunta, швед. Kommun) утворюють третій, нижчий рівень адміністративно-територіального поділу Фінляндії. Щорічно кількість комун скорочується через їх об'єднання. Так, в 2004 р. налічувалося 444 (68 міських, 73 напівміських і 303 сільських районів), в 2010 р. - 342 комуни, а в 2012 р. - 336 (118 - міських і 218 - сільських). Зазвичай, строк дії таких генпланів становить 20-25 років. У Генеральному плані всю територію району поділяють за цільовим призначенням на зони (землі), призначені для житла, промисловості, транспорту, сфер послуг, рекреації, сільського господарства. Цей документ є основою для визначення перспектив розвитку землекористування району та його облаштування. Генплан розробляють і затверджують в районних структурах місцевого самоврядування. Його використовують при складанні планів забудови. На підставі генплану поселення не видають будівельні ліцензії і не формують нові одиниці нерухомості, тому що він має занадто загальний характер.

У сільській місцевості згідно з генеральним планом розвитку землекористування можуть видавати дозволи на будівництво, тому що там складання планів забудови не обов'язково. Місцеві (муніципальні) плани мають термін дії від 5 до 15 років. Але генплан не може бути основою формування нерухомості. В сільській місцевості нові одиниці нерухомості формують,

зазвичай, згідно з побажаннями землевласників на підставі проектів землеустрою щодо перерозподілу земель. Генеральний план розвитку землекористування оформляють на картах масштабу 1: 5000 - 1:20 000.

План забудови складають для детальної організації території району і його забудови. У плані визначають форми землекористування, площу забудови, розміри, розташування та висоту будівель, розміщення автостоянок, дитячих майданчиків. На плані зазначається інформація про будматеріали, що будуть використовуватись, форми покрівлі, інші будівельні деталі. Крім того на плані забудови відображаються архітектурні та інші об'єкти, що підлягають охороні. План забудови складають і приймають для районів, міст та інших поселень. План забудови розробляють на картах масштабу 1: 1000 - 1: 2000. На підставі цього плану видають будівельні дозволи (ліцензії) і формують нові одиниці нерухомості, тобто поділяють земельний масив на ділянки, які мають різних землевласників і землекористувачів.

Плани земельних ділянок (нових одиниць нерухомості) аналогічні українським проектам землеустрою: проектам землеустрою щодо межування земель і проектам міжгосподарського землеустрою (його технічній і геодезичній частині) - в сільській місцевості. У Фінляндії землю на окремі ділянки поділяють, зазвичай, складаючи окремий парцелярний план, який є основою для видачі дозволів на будівництво. У деяких випадках землі на ділянки можна розбивати в плані забудови, який в деякій мірі аналогічний планам планування і забудови, які складаються в нашій країні.

У Фінляндії на ділянки нерухомості поділяють тільки територію в межах будівельних кварталів. При цьому квартал може бути представлений однією або кількома ділянками. Самі по собі межі будівельних кварталів не обов'язково повинні повторювати межі існуючих одиниць нерухомості. Поділ на земельні ділянки може бути обов'язковим або рекомендованим. Він обов'язковий, якщо необхідно дотримання історичного вигляду міст, вимог ефективної забудови кварталу або забезпечення ясності системи розподілу одиниць нерухомості. Передусім це трапляється в центральній частині міст. Таку розбивку застосовують в промислових зонах, де складно точно заздалегідь визначити межі всіх ділянок, а також в районах індивідуального котеджного будівництва, де велике значення має думка забудовників. Ступінь обов'язковості парцелювання вказують в плані забудови. Поділ на ділянки, зазвичай, проводять на картах масштабу 1:500-1:2000. На плані земельних ділянок показують:

- нумерацію ділянок;
- площу ділянок;
- довжину меж;
- поворотні точки та їх координати;
- наявні будівлі і споруди;
- одиниці нерухомості, що формують ділянку, і окремі земельні ділянки з площами;
- наявні підземні комунікації;
- сервітути та інші обмеження і обтяження у використанні земельної ділянки.

Генеральні плани розвитку землекористування району та плани забудови розробляють дипломовані архітектори-проектувальники, які мають необхідний досвід роботи, за участю інженерів-землевпорядників, які володіють необхідним техніко-технологічним оснащенням. Плани земельних ділянок затверджуються органами муніципальної влади, а виконує розбивку території на ділянки безпосередньо муніципальний інженер-землевпорядник.

Після розбивки території на ділянки їх оформляють у власність окремі землевласники з відповідною реєстрацією в судових і земельних органах, а після завершення процедури оформлення нерухомості у власність видають ліцензію на будівництво.

При рекомендованому парцелюванні земель ліцензію на забудову можуть видати і до формування нерухомості, якщо заявник доказово володіє правами володіння або управління територією майбутнього будівництва. При цьому, надаючи будівельну ліцензію, стежать, щоб інші частини кварталу не втратили можливості забудови згідно з затвердженими планами.

Землевпорядкування сільських територій в Фінляндії має свої особливості [3]. Передусім, розвивається система реорганізації земельних ділянок для природоохоронних цілей. Зокрема, у Східній Фінляндії в 1996 р. на основі угоди між землевласниками і природоохоронними органами було придбано дві заболочені ділянки під болотний заказник, на території яких більшість земель знаходилася в приватній власності 22 осіб. Після проведення переговорів і виїздів на місцевість вдалося укласти угоди з 18 землевласниками про придбання їх ділянок державою в більшості випадків в обмін на інші ділянки за вибором землевласників.

Перерозподіл і реорганізацію природоохоронних територій проводять в поєднанні з плануванням землекористування. Так, право на забудову тих ділянок, які внесені до складу природоохоронних територій і повинні залишатися незабудованими, переходять на землі за межами таких територій. Ділянки для забудови передають тим землевласникам, чиї права виявилися обмеженими при проведенні охоронних заходів. Природоохоронні незабудовані території при цьому можуть залишатися і в приватній власності, але вже без наявності права на забудову.

Здійснення в Фінляндії 30 земельних перерозподілів на площі 140 тис. га зайняло приблизно 20 років роботи землевпорядної служби країни (щороку впорядковувалось 7 тис. га земель). Тому заходи щодо вдосконалення землекористування на сільських територіях обов'язково планують і здійснюють на основі підготовлених проектів землеустрою, пов'язаних з консолідацією земельних ділянок.

Певна частина території Фінляндії використовується для туризму і рекреації. Тому при землеустрої вирішують не тільки природоохоронні завдання, а й визначають порядок і режим використання земель, намічають основні дороги, місця для будівництва лижних баз, готелів, мотелів, паркінгів, місць для рибної ловлі, ділянок полювання тощо.

Таким чином, землеустрій в Фінляндії направлений загалом на вирішення комплексу завдань: політичних, екологічних і соціально-економічних.

Висновок

Фінляндія, як багато інших країн, була під окупацією, зокрема шведською і російською, тому багато земельних питань вирішувалося окупантами. Після завоювання незалежності у вирішення проблем пов'язаних з землею, потрібно було вносити зміни, які враховували б національні особливості та політичні, соціальні, економічні інтереси держави. Зміни ці здійснюються постійно, безперервно, що свідчить про те, що земля є центральною ланкою, яка повинна знаходитись під пильним оком будь якого уряду, будь якої держави.

Список використаних джерел

1. Аверина К.Н. Особенности земельных отношений в Скандинавских странах // *ВВ: Вопросы права и политики*. - 2014. - № 2. - С. 47-77.
2. Альфорс Р. Реестр жилья и строения в Финляндии. Роль, функции и структура службы геодезии и землеустройства. — Хельсинки: НЗСФ, 1999.
3. Волков С.Н. Землеустройство Т. 7. Землеустройство за рубежом. – М.: Колос, 2005. – 408 с.
4. Земельный кадастр в зарубежных странах / Под ред. А.А.Варламова. – М.: ГУЗ, 1996.
5. Кошкарев А.В. Инфраструктура пространственных данных Финляндии // *Пространственные данные*. - 2008. - № 1. - С. 7-17.
6. Мальська М.П та ін. Країнознавство: теорія та практика. - К.: Центр учбової літератури, 2012. - 528 с.
7. Ордин К. Ф. Покорение Финляндии. Опыт описания по неизданным источникам. - СПб.: Типография И. Н. Скороходова, 1889. - 599 с.
8. Осмо Юссила. Великое княжество Финляндское 1809-1917 / Перевод с финского языка. - Хельсинки: Ruslania Books Oy, 2009. - 860 с.
9. Страны и народы мира: энциклопедический справочник / авт. – сост. В.Б. Гарин, Э.Б. Проценко / Изд. 5-е, дополн. и перераб. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2010. – 538 с.
10. Acquisition of real estate and housing in Finland: Finnish Ministry of Justice brochure (<http://www.om.fi>).
11. Ari Tella. Cadastre and Land Register Maintenance in Finland. FIG Working Week 2015 From the Wisdom of the Ages to the Challenges of the Modern World Sofia, Bulgaria, 17-21 May 2015. – 11p.
12. Arvo Kokkonen. The finnish real property. Workshop on Synchronisation of Cadastres and Land Registries in the European Union: Espoo, Finland, November, 29-30, 2006. – 19 p.
13. Finnish Ministry of Justice brochure "Acquisition of real estate and housing in Finland" (<http://www.om.fi>).
14. Finland: Country report to the FAO international technical conference on plant genetic resource (Leipzig, Germany, 1996) / Prepared by Leena Hommo, Jokioinen, may, 1995. – 36 p.

15. Jaana Sorvari. Application of Risk Assessment and Multi-Criteria Analysis in Contaminated Land Management in Finland: Monographs of the Boreal Environment Research №37: Finnish environment institute. Finland, Helsinki, 2010. – 76 p.
16. M. Uimonen. New Tools and Processes for Land Consolidation in Finland. – Washington, 2002. – P. 183-184.
17. OECD Environmental Performance Reviews. Country Report (Based on the PCGIAP - Cadastral Template 2003): Finland. - OECD, 2009. - 264 p.
18. Vagavaara R. Legislation for the New Land Information System in Finland. - Washington: XXII FIG 1C, 2002. - 297-298 p.
19. www.faqkr.ru/osvita/37344-cikavi-fakti-pro-finljandiju-karta-finljandii.html.
20. wikipedia.org/wiki/Фінляндія/ Матеріал з Вікіпедії — вільної енциклопедії.

Франція

Зміст

Вступ	63
1. Становлення Франції як держави та зародження в ній земельних відносин	64
2. Землекористування в умовах переходу до аграрного капіталізму (друга половина XVIII ст.)	67
3. Земельні відносини у XIX ст.	71
4. Кадастр Наполеона	72
5. Особливості земельних процесів у XX- на початкуXXI століття.....	75
5.1. Земельний потенціал Франції	75
5.2. Планування використання і охорона земель	77
5.3. Особливості зонування території у планах її облаштування	80
5.4. Управління земельними ресурсами	82
5.5. Кадастр Франції	86
6. Сучасний стан земельних відносин	88
6.1. Управління земельними ресурсами у Франції за останні роки.....	88
6.2. Землеустрій	89
6.3. Орендні відносини	90
6.4. Право земельної власності	91
6.5. Обмеження майнових прав на земельні ділянки Франції.....	92
6.6. Право першочергової купівлі ділянок	93
7. Облік і нагляд за землями	94
Висновок	95
Список використанх джерел	96

Вступ

Земля завжди відігравала провідну роль у виживанні суспільства, тому що вона є не лише просторовим базисом, але й основним засобом виробництва сільськогосподарської продукції.

З позиції землеустрою, земельного кадастру та земельних відносин, земля є складовою навколишнього природного середовища, що характеризується природними (простір, рельєф, ґрунт, рослинність, ліси, надра, водойми), виробничими (засіб виробництва, предмет виробництва, знаряддя праці та ін.) та соціально-економічними властивостями (цінність, засіб виробництва, престижність).

Актуальність земельних відносин постала ще в часи зародження людства. Перші елементи кадастру і землеустрою об'єднувалися у понятті «землемір». Існують численні докази проведення землемірних робіт у стародавньому Єгипті, Вавилоні, Китаї, в державах доколумбової Америки тощо. Відомо, що в Єгипті проводили кадастрові знімання в третьому тисячолітті до н.е. для встановлення меж оброблюваних ділянок, а згодом – для оподаткування та розподілу землі.

З праць грецького історика Геродота (434-412 рр. до н. е.) відомо про єгипетського царя Сесостриса, що поділив землю серед своїх підданих, давши кожному з них рівні ділянки квадратної форми і зобов'язав їх платити щорічно встановлену данину. Коли прибережні смуги розмивали і відривали води Нілу, постраждалі власники повідомляли Сесостриса про це. Тоді цар посилав осіб, які повинні були виміряти і визначити зменшення землі у кожного з власників, для стягування з них податку пропорційно утвореній площі. Геродот стверджував, що геометрія (буквально - «землемір») утворилася саме таким чином і згодом була перенесена в Грецію.

У Стародавньому Римі перша згадка про кадастрові роботи датується VI ст. до н. е. Там проводили знімання земельної ділянки і встановлювали податок, враховуючи якість землі і її родючість. Землемірні роботи виконували підготовлені люди: *mensores* (мірники) або *mensores agrarios* (землеміри).

На території Аравійської пустелі у Теллосі знайдено халдейські таблиці із зображенням перших планів території й описом міста Данги, що належали до 4000 року до н.е. Найдавніша кадастрова карта датується приблизно 2200 роком до н.е., вона зберігається у Стамбульському музеї в Туреччині і має вигляд глиняної таблички із зображенням районів, які підлягали оподаткуванню.

Через багато років почали розвиватися земельні кадастри в країнах Західної Європи (XVII-XIX ст.). Місцем зародження класичного земельного кадастру є Північна Італія, де розвивався, так званий, міланський земельний кадастр (1718-1732 рр). В ньому точно визначали площу і розмір чистого доходу.

Основою для формування першого кадастру Франції і був міланський кадастр, розроблений Джовані Джакомо Маріоні, який було введено в дію 1760 року.

1. Становлення Франції як держави та зародження в ній земельних відносин

У 486 р. після завоювання племені салічних франків виникла Франкська держава, на чолі якої стояв вождь Хлодвіг. З цього почалося формування імперії Меровінгів, яка 843 року почала розпадатися, за Верденським договором, на три самостійні держави.

Становлення та розвиток аграрного суспільства у державі франків відбувалося впродовж кількох періодів. У VI – на початку VII ст. поєднується общинне землеволодіння з приватною власністю на землю. Верховна влада общин створювала умови, які робили неможливим продаж чи закладання своєї землі селянином. Якщо у нього не було спадкоємця – сина, земля передавалася общині і перерозподілялася. Присадибна земля перебувала у приватній власності. Рухоме майно також було приватним, спадковим, без права конфіскації. Після збирання врожаю земля ставала общинним пасовищем. Общині належали ліси, ріки, луки, пасовища на сервітутному праві [1].

Важливим документом Франкської держави була «Салічна правда» (Lex Salica) - запис судових звичаїв салічних франків, що відноситься істориками до початку VI століття. Надалі «Салічна правда» впродовж VI - IX століть періодично дописувалася і доповнювалася різними франкськими королями, що дозволяє простежити всю еволюцію франкського феодального суспільства загалом упродовж досить тривалого періоду.

Згідно з «Салічною правдою», вже в VI столітті у франків існувало поняття цілком розвиненої приватної власності на рухоме майно, але приватна власність на землю, за винятком присадибних ділянок, була відсутня. Будинки з присадибними ділянками перебували в приватній власності, а орні і лугові наділи - в сімейному спадковому користуванні, причому, тільки по чоловічій лінії. Так само, як і в Візантії, всі орні землі після збору врожаю і всі лугові землі після сінокошу перетворювалися на загальне пасовище.

Право вільного розпорядження спадковими наділами було тільки у всього колективу громади. Зокрема, в розділі XLV «Салічної правди» говориться: «Якщо хтось захоче переселитися в віллу (село) до іншого і якщо один або декілька жителів вілли захочуть прийняти його, але знайдеться хоч один, який проти переселення, він не буде мати права там оселитися». При самовільному поселенні кого-небудь, будь-який протестуючий член громади мав право через суд вигнати його з вілли. Таким чином, поземельні відносини в віллі регулювалися самими членами громади [2].

У VII ст. з'явився аллод – спадковий наділ частини продуктивної общинної землі, закріплений у приватну власність. Аллод передавався у спадщину не тільки синові, а й близьким родичам, але не сусідам. Земля могла вільно відчужуватися.

У цей період відбувся процес активного “одержавлення” королями громадських земель, лісів, пасовищ. Звичайним явищем була військова конфіскація землі і роздача її солдатам та знаті.

Захоплення селянських аллодів призвело до добровільного переходу останніх у васальну залежність від феодалів чи монастирів. При цьому втрачалася ними воля, а земля ставала довічною власністю феодала [1].

З кінця VII століття до влади у Франкській державі прийшла нова королівська династія, що отримала згодом назву Каролінгської, на честь найвідомішого свого представника - Карла Великого. За правління цієї династії було повністю сформовано феодальну державу. Більшість вільних селян розорилося і перетворилося в поземельно, а потім - і особисто залежних людей. Іноді цей процес стимулювався насильницьким захопленням селянських наділів великими світськими або церковними землевласниками. Селянські землі ставали панськими і часто передавалися колишнім власникам - селянам у користування за оброк або панщину. Сам же селянин перетворювався в поземельно залежну людину [2].

Найбільший розквіт Франкська держава, що стала імперією, досягла за часів правління Карла Великого (768 -814 рр.). У цей період вона була найсильнішою державою Західної Європи і займала територію сучасної Франції, Західної і Південної Німеччини, Північної і Середньої Італії. Це був важливий етап формування західноєвропейського феодалізму. При Карлі Великому на території імперії завершився, в основному, переворот у земельних відносинах. Феодальні відносини стали панівними, відбулося повне закріпачення селянства й утворення великих землеволодінь.

Основним правовим документом із земельного кадастру епохи Карла Великого став його «Капітулярій про маєтки» (*Capitulare de vilis*), який відіграв в той час роль великої інструкції для керівників королівськими маєтками, ревізування округу. За цим документом основою господарської та соціальної організації франкського суспільства стала феодальна вотчина - сеньйора. Землі феодальної вотчини були розділені на дві частини: панські - домен і землі селянських наділів. У деяких випадках розміри домену досягали 1/3 від усіх земель вотчини. Доскладу домену входили панська садиба, майстерні вотчинних ремісників, сад, город, виноградники, обори і пташник сеньйора. До панської садиби додавали млин і церкву, яка вважалася власністю феодала. Лісові масиви, пасовища, луки і пустки, що належали раніше вільній громаді, тепер ставали власністю феодала.

Селянські наділи склалися з селянського двору, саду, городу та орного наділу. За окрему плату селяни користувалися випасами, які залишалися в розпорядженні вотчини або феодала. Залежність селян від феодала мала вигляд панщини і оброку. Панщина становила не менше трьох днів на тиждень, а оброк виплачувався здебільшого в натуральній, іноді і в грошовій формі (наприклад, *saraticum* - «поголовний збір»), причому, широкого поширення грошова рента не отримала.

В епоху Карла Великого був вперше введений податок на нерухому власність, відомий як десятина. Назва податку походить від його розміру, як десятої частини врожаю та інших доходів. Податок стягувався з усього населення на користь церкви [2].

У VIII – X ст. в умовах безперервних війн (Карл Мартел 715–741, Карл Великий 771–814) з'явився бенефіцій – умовна форма землеволодіння, що надавалася в пожиттєве користування за умови виконання військової служби. Так звана бенефіціальна реформа була проведена правителем Карлом Мартелом в першій половині VIII століття. Фондом для надання бенефіціїв були конфісковані і секуляризовані землі. Основними наслідками бенефіціанської реформи стало значне зміцнення дрібних і середніх феодалів та зміцнення феодальної земельної власності і селянської залежності від феодалів.

Частка рядового воїна в захоплених областях – аллод. Його доля також була вирішена – він мав змінити власника. Селянський наділ міг збільшитися тільки за рахунок землі великих земельних власників, зокрема монастирів. З'явився орендар – вчорашний общинник, власник аллоду [1].

Щорічний оброк з одного кріпацького наділу, встановлений Сен-Жерменським монастирем, становив: пів бика або 4 барани – на військові справи (це на першому місці), 4 динарія (приблизно 1/10 г золота) поголовної податі, 1250 літрів зерна на кінський корм, 100 теснин – 100 драней не з панського лісу, 6 курей з яйцями, через два роки на третій – однорічну вівцю. А також орати монастирські поля під озиму та ярові три дні на тиждень і виконувати інші доручення монастиря.

У переліку повинностей незначним є частка грошей. У господарстві селянин на правах індивідуальної власності мав: присадибну ділянку, знаряддя праці (ткацький станок і гончарний круг), коні, воли, продуктивні тварини, птахи, бджоли. Зазначалося, що селянина не можна вбити і потрібно піклуватися про нього (Рим це робив через інститут пекаріїв, цей інститут був й у франків). Судова влада знаходилася в сеньйорів. Господарство переважало натуральне, тільки деяка частина йшла на ринок (гроші для сплати оренди, податків).

Господарство феодала було замкнуте у своєму відтворенні і не мало економічних зв'язків з іншими крупними землевласниками. Збільшувалося і зміцнювалося в той час дрібне і середнє феодальне землеволодіння.

В цей час відбулася історична подія – переворот в аграрних відносинах. Утворення великого землеволодіння з багатьма малоземельними землеробами-селянами, позбавленими власності на пасовища та землю, але наділеними правом користування, особисто залежними, позбавленими прав і свобод. Франкський селянин був особисто зацікавлений у результатах праці, він міг і був зобов'язаний розвивати підприємливість. Феодалізм покінчив з общинним користуванням пашні – основи родоплемінної організації землеробства, що вбила пошуки нових шляхів і засобів підйому родючості ґрунту та ефективність виробництва. Вочевидь, були втрачені моральні сторони, характерні для сільського життя: взаємодопомога, добродійність, рівність. Відбувалися зміни всередині панівного класу. Бенефіцій поєднувався з відносинами васалітету навідміну від відносин селянина і феодала. Це закріпляло ієрархічні відносини всередині класу, створило посилення централізації й лягло в основу формування абсолютистських монархій [3].

У 843 р. відповідно до Верденського договору територія Каролінгської держави була поділена на три частини між онуками Карла Великого, що

поклато початок утворенню трьох сучасних європейських держав - Франції, Німеччини та Італії.

У земельних відносинах Франції бенефіцій поступово перетворювався у лен (феод) – спадкове землеволодіння дрібних феодалів, на основі чого завершилося формування феодальної вотчини – сеньйорії. Його зміст розкриває лист Одона королю Франції: “Дивуєш ти мене дуже, мій государе, як настільки швидко, не розібравши справи, присудив ти мене недостойним феоуду твого, бо родовитість у мене є. Якщо справа стосується виконання служби, то служив тобі і при дворі, й у війську, і на чужині... Бога і душу свою ставлю у свідки, що краще виберу смерть на своєму феоуді, ніж без свого феоуду”.

Карл Лисий заснував династію Каролінгів, королів Франції, яка вплинула на завершення створення класичної феодальної системи. Реформи 847 р. (Карл Лисий), 853 р., 864 р. остаточно закріпили вільних селян, прикріпили їх до землі та змусили нести феодальні повинності, селяни перетворювалися у сервів. Залежне селянство каролінгської вотчини поділялося на три групи: колони, які становили більшість (особисто вільні, але перебували в поземельній залежності), раби-серви (поземельно особисто залежні) та літи (перебували під патронатом феодала і мали наділ у спадковому користуванні [1]).

В XII столітті, тобто раніше від інших у Європі, французькі феодали відмовилися від панщини, як форми феодальної ренти, замінивши її, майже повністю, натуральним податком – продуктовою рентою. При цьому землі, що входили в домен, стали надаватися селянам в спадкове утримання.

В кінці XII - на початку XIII століть, через зростання і економічний розквіт французьких міст і скорочення доменів, продуктова рента досить швидко була замінена грошовою рентою. Одночасно з цим селяни отримали право викупу на волю. Земля залишалася, як і раніше, власністю феодала, а вільний селянин отримував її в користування і за це платив феодалу грошову ренту - ценз, від чого сам став називатися цензитарем, а його земельну ділянку - цензивою. Цензива могла переходити з рук в руки - продаватися, даруватися, заповідатись, але за обов'язкової умови, що покупець, спадкоємець або особа, яка приймала дар, брала на себе всі феодальні повинності, що лежали на цій цензиві. Введенню грошової ренти сприяло встановлення королем Франції Людовіком IX Святим (1226-1270 рр.) на всій території держави єдиної монети - золотої королівської соліди, замість різноманітних монет, що карбувалися окремими феодалами або містами.

В останні роки правління Людовика IX, у 1269 р, у Франції була зроблена спроба складання першого з відомих французьких кадастрів - «Книги розрахунків», проте, успіху вона не мала. Перше детальне кадастрове знімання земель і введення на її основі успішної фіскальної системи французи змогли здійснити тільки за часів правління Людовика XIV, у другій половині XVII століття [2].

2. Землекористування в умовах переходу до аграрного капіталізму (друга половина XVIII ст.)

У другій половині XVIII ст., зокрема в останні 25 років, у французькому селі відбулися суттєві зміни як у сфері землеволодіння, так і землекористування.

Зміни, які впродовж десятиліть мали еволюційний характер, під кінець століття трансформувалися в якісно нову форму виробничих відносин в аграрному секторі країни. Французьке село вступало в епоху аграрного капіталізму. Один із найбільш глибоких дослідників історії Французької революції Ж. Жорес, услід за К. Марксом, суть аграрного капіталізму характеризував як «прикладення капіталу до землі для її наукового й інтенсивного обробітку».

Досвід Франції доби Просвітництва (XVIII ст.) у зародженні аграрного капіталізму та його наслідків для інтенсифікації сільськогосподарського виробництва важливий тим, зазначає англійський історик Норман Дейвіс, що французьке домінування в Європі тривало майже двісті років – з середини XVII ст. до початку XIX ст. Проте, епоху Просвітництва він небезпідставно вважає періодом експериментаторства в сільському господарстві європейських країн. Наукове провадження сільського господарства, на його переконання, було однією з нав'язливих ідей доби Просвітництва. Від перших спроб раціоналізації сільське господарство розвинулось до ступеня, коли машини з кінським приводом створили потенціал для набагато інтенсивнішого виробництва.

Одними із перших і визначальними кроками на шляху до аграрного капіталізму, стали зміни, які відбулися у формах землеволодіння. Відбулося велике зрушення в бік інтенсивного землеробства, причиною якого було те, що в останню третину XVIII ст. значна частина земель перейшла до рук новопосталої буржуазії, як міської, так і сільської.

Щоправда, сам процес постання «буржуазії від землі» різні автори трактують по-різному. Так, Н. Дейвіс вважає, що «Франція, зокрема її північна частина, разом з Англією, Нідерландами та Західною Німеччиною належала до того регіону Західної Європи, держави якого завдяки сприятливим торговельним відносинам, обернули феодальну аристократію на капіталістичний клас землевласників».

На переконання А. Токвіля, у Франції селянин давно вже був вільний від кріпосних повинностей. Він «приходив, ішов собі геть, купував, продавав, укладав угоду, працював, коли й як йому було зручно». Більше того, селянин зробився землевласником, оскільки у його власності, незадовго до революції, перебувала половина всієї землі Франції. Інша річ, що земельна власність селянина поступово, в різний спосіб, переходила до нового класу землевласників. Французький селянин, у більшості – це покинутий клас, якого ніхто не бажав утискати, але про який ніхто не хотів й піклуватися. За умов відсутності належного капіталу і засобів обробітку землі, вона поступово втрачала свою товарну привабливість, ставала для селянина зайвим тягарем. Враховуючи свого роду бум на придбання землі як з боку буржуазії, так і певної частини заможного селянства, земля стала продаватися за ціною, вищою за її вартість. А відтак, у значної частини селян з'являлася спокуса вигідно продати «маловартісну» землю. Так земля почала переходити в руки буржуазії, яка розбагатіла завдяки торговій і промисловій діяльності. Землеволодіння так званого третього стану значно збільшилися, коли в час революції продали землі, що належали духівництву, й більшу частину шляхетських фільварків. Під «шляхетськими фільварками» малися на увазі дворянські помістя.

Щодо нового класу землевласників Ж.Жорес вважав, що ще до революції значна частина дворянських маєтків перейшла до рук третього стану через занепад старинних знатних родів. Але саме завдяки появі третього стану, який уже перед революцією володів значними багатствами, силою і енергією з'явилася «двоєка земельна власність», яка стимулювала революційний рух. Стверджуючи при цьому, що частка земельної власності, якою заволоділа буржуазія, мала бути досить значною, щоб вважати нових землевласників одним із важливих джерел революції.

Новий клас землевласників – капіталістична буржуазія, яка мала не тільки значні вільні капітали, а й відповідні навички виробництва й управління, які вона почала успішно застосовувати у новій для неї сфері діяльності – землеробстві. Завдяки цьому в останні десятиліття XVIII ст. відбулися значні зрушення в бік інтенсифікації сільськогосподарського виробництва.

Проте, володіння землею (землеволодіння), наявність вільного капіталу, як і практичні навички господарювання, не вичерпують собою всіх умов для належного землекористування. Одним із проявів європейського Просвітництва було наукове забезпечення сільськогосподарського виробництва.

Якраз у другій половині XVIII ст., в середовищі французьких просвітителів заявили про себе фізіократи – окрема течія серед французьких економістів, які, на відміну від економістів-меркантилістів, джерелом багатства вважали не торгівлю, а виробництво, зокрема у сільськогосподарській сфері.

Засновник французької школи фізіократів Ф. Кене, головним економічним ресурсом держави вважав землю, а землеробство – основою багатства нації. Наголошуючи при цьому, що капітал має слугувати інтересам відтвореного сільськогосподарського виробництва. Вважається, що саме фізіократи ввели в економічну теорію поняття «основний капітал» і «оборотний капітал». До основного капіталу вони відносили все, що використовується у землеробстві упродовж декількох виробничих циклів – знаряддя праці, будівлі виробничого призначення, тварини тощо. Оборотний капітал – все те, що витрачається у сільськогосподарському виробництві впродовж одного виробничого циклу. Йдеться про насіння, удобрення, заробітну плату найманим працівникам тощо.

Економічні теорії фізіократів сприяли утвердженню у французькому суспільстві передреволюційного періоду принципів лібералізму, основна суть яких полягала в тому, що праця людини має бути вільною, її плоди недоторканими, а приватна власність – священною. Фізіократи повністю поділяли точку зору відомого просвітителя Монтеске, який вважав, що продуктивність землі менше залежить від її родючості, ніж від свободи людей. Вмотивовано заперечували десятину як одну із форм феодального податку. Десятину розглядали не тільки як несправедливу й обтяжливу для землеробів, а й як гальмо, яке заважало прогресу в сільськогосподарському виробництві, його оновленню. Десятина була лише одним із багатьох прикладів, які вони використовували для обґрунтування суперечності між застарілим соціальним порядком і розвитком виробничих сил у землеробстві.

Відстоюючи ідеї товарного виробництва, як основу аграрного капіталізму, фізіократи завдавали вирішальних ударів по феодальній системі землеволодіння

й землекористування. Адже феодальний лад був політичним результатом панування натурального господарства. І навпаки, розвиток промисловості і торгівлі, грошового господарства містив в собі майбутню загибель феодалізму.

Свідченням переконливості ідей фізіократів є той факт, що пропоновану ними систему організації землекористування на кінець XVIII ст. прийняла й значна частина французького сільського дворянства, яка була втіленням феодальних порядків з їх натуральним господарюванням. Передусім це проявилось у тому, що, наслідуючи приклад «буржуазії від землі», дворяни почали вкладати значні оборотні капітали в обробіток землі. В суспільстві утверджувалося переконання, що наявність і раціональне використання крупного оборотного капіталу є обов'язковою умовою прибуткового землекористування.

Утвердження капіталістичних відносин в аграрному секторі економіки (аграрного капіталізму) посприяло появі у французькому суспільстві нової категорії сільськогосподарських виробників – фермерів-орендарів. Не всі власники землі мали оборотні кошти, щоб вкладати їх у виробництво. Тож здавали землю в оренду власникам належного капіталу, які організовували її обробіток, привласнюючи основну частину одержуваного при цьому прибутку. Такі орендарі називалися фермерами. Клас крупних фермерів, крупних капіталістів, як їх називав Ж.Жорес, які вкладали гроші в сільське господарство, на кінець існування старого порядкуна були значного розвитку. Вони брали в оренду чи то для безпосередньої експлуатації, чи для здачі в суборенду помістя дворян - землевласників, землі яких, з тих чи інших причин, приходили у запустіння. Утвердження аграрного капіталізму, а відповідно запровадження наукових методів обробки землі, інтенсифікація сільськогосподарського виробництва забезпечили швидкий розвиток землеробства. Зворотним боком цього процесу стало витіснення більш фінансово заможними землекористувачами з виробничої сфери дрібних фермерів.

Для «наукового керівництва рухом аграрного відродження» у 1785 р. в Парижі було засновано Королівське товариство землеробства. Головну мету своєї діяльності Товариство бачило в тому, щоб «оживити і одночасно регулювати розвиток сільського господарства і охоронити землеробів від рутини і зловживань системи». Йшлося про розповсюдження на всю Францію досконалих методів ведення сільського господарства, як це вже практикувалось в околицях столиці. Завдяки застосуванню наукових знань та внесенню добрив, на бідних землях столичного регіону збирали такий же урожай, як і на найкращих землях окремих провінцій.

Із названого порівняння голова Товариства маркіз де Герш зробив висновок, що промисловість повинна прийти на допомогу занедбаному землеробству віддалених провінцій, звертаючись, зокрема, до «хіміків, механіків і натуралістів». Неординарною була пропозиція іншого члена Товариства де Ліанкура: «Потрібно примусити селян розбагатіти всупереч їх бажанню».

Товариство не обмежувалося лише закликами і абстрактними порадами на зразок того, що потрібно робити. Воно видавало розрахований на аграріїв збірник науково-методичних праць, організовувало сільськогосподарські виставки. Більш того, для розповсюдження нових порід овець з високоякісною вовною, Товариство вирощувало й роздавало баранів для общинних стад кожного

кантону. Своєю неформальною діяльністю Паризьке королівське товариство землеробства було визнане всією сільською Францією. Його вважали за взірць, за яким повинні створюватися подібні провінційні товариства.

Напередодні революції стало цілком очевидним протиріччя між застарілим соціальним ладом і прогресивними тенденціями у розвитку виробничих сил. Назване протиріччя й мала усунути Велика французька революція 1789 р. Передусім, вона скасувала десятину, на основі права власності проголошувалася свобода землекористування. Землекористувачі ставали вільними у виборі форм господарювання на землі. Це були визначальні кроки на шляху утвердження аграрного індивідуалізму (капіталізму), чим завершувалася довготривала соціальна і правова еволюція, яка привела до розпаду застарілої общинної аграрної системи. Нова система землевласності і землекористування була вигідна, передусім, новопосталій буржуазії та заможним сільським власникам. Рядовому селянину вона мало що давала у плані реального покращення його матеріального становища, тож час від часу виникали селянські незадоволення, які іноді переростали в жакерії – селянські бунти [4].

3. Земельні відносини у ХІХ ст.

2 червня 1793 р. в Парижі сталося збройне повстання народних мас, за результатами якого влада перейшла до якобінців. Якобінська партія почала своє правління з видання закону про продаж селянської землі, конфіскованої у феодалів. Потім було прийнято закон про безоплатну ліквідацію всіх феодалських прав. Аграрне законодавство якобінців закріпило їхній політичний союз із народними масами. Селянство стало опорою якобінського уряду і революції.

У 1799 році (9.11.1799) владу захопив Наполеон Бонапарт. Згодом, у 1807 р. з'явився Кодекс Наполеона, який у 1816 р. дістав назву Цивільного кодексу [5].

Індивідуалістичний підхід до права власності в Цивільному кодексі (ЦК) Наполеона проявився у широкому трактуванні правочинів земельного власника. Стаття 522 передбачала, що "Власність на землю включає в себе власність на те, що знаходиться зверху, і на те, що знаходиться знизу" [6].

Кодекс закріпив ліквідацію феодалських відносин, в цьому його прогресивне значення. В основу кодексу було покладено принципи формально рівної правоздатності всіх громадян і необмеженої приватної власності. Це приводило до свободи підприємництва, а на селі - до закріплення права власності селян на землі, придбані ними в період революції [5].

Важливою подією ХІХ століття у світі є промислова революція. Економічний розвиток провідних країн світу характеризувався переходом від мануфактури, з її ручною ремісничою технікою, до великого машинного фабрично-заводського виробництва. Він забезпечував впровадження у виробництво і транспорт системи робочих машин, парових двигунів, створення самостійної машинобудівної галузі. У соціальному плані привів до формування соціальної структури індустріального суспільства - буржуазія і пролетаріат стали основними суспільними верствами. Відбулися зміни і в середовищі буржуазії. Замість купця головну роль почав відігравати фабрикант. Завершення

промислової революції знаменувало остаточну перемогу індустріальної цивілізації над аграрною (феодалізмом).

Головною особливістю промислового перевороту (революції) у Франції був його порівняно затяжний характер. Почався він у 1805 - 1810 рр., а завершився наприкінці 60-х років XIX ст.

У цей період у Франції сільське господарство розвивалося на основі парцелярного землеволодіння. В 1815 р. 1,5 млн. селян (37,9% усіх власників) володіли 19,5% землі, середній розмір господарства коливався від 3 до 12 га землі; 1,95 млн. селян (51,3% власників) належало 4,2% земельного фонду країни, більше половини з них користувалися ділянками по 0,5 га. Впродовж XIX ст. відбувався повільний процес концентрації земельних володінь і водночас зростання числа парцелярних господарств, формувалося фермерство. Для зміцнення матеріального становища селяни орендували землю, була поширена як "чиста" (капіталістична) оренда, так і здольщина, коли земля бралася під заставу. Наприкінці XIX ст. селяни сплачували лихварям 2 млрд. франків, значна частина їх перетворилася в номінальних власників землі.

Селянське господарство залишалося провідною галуззю французької економіки. Випуск сільськогосподарської продукції впродовж XIX ст. збільшився в 2,5 рази і за вартістю перевищував промислову. Із зернових культур найбільшого поширення набула пшениця, з технічних - цукрові буряки. Аграрна криза кінця XIX ст. прискорила капіталізацію сільського господарства.

В порівнянні з іншими європейськими країнами сільське господарство Франції розвивалося повільно. Механізація й агротехніка запроваджувалися тільки у великих господарствах. Гальмом розвитку сільського господарства Франції була його парцелярність, залишки такої оренди, як половинщина, заборгованість селян Іпотечному банку, державні прямі й непрямі податки. Торговельна неспроможність селян гальмувала розвиток внутрішнього ринку [7].

4. Кадастр Наполеона

Після Першої світової війни відбувся перерозподіл кордонів європейських країн, за результатами чого, кожна країна почала формувати власну кадастрову систему. Основу кадастрової системи країн Європи заклав Імператор Наполеон Бонапарт 15 вересня 1807 р., прийнявши закон про кадастр.

Загалом Наполеон першим в світі ввів земельний кадастр. Термін «кадастр» також вперше було введено у Франції за часів Наполеона I при проведенні земельної реформи.

Після революції селяни поділили поміщицьку землю, отримали досить великі наділи землі, але ні в кого не було грошей, щоб впроваджувати якісно нові технології. Наполеон поставив ціну на всі землі, відкрив банк «Ліонський кредит» і зобов'язав банк давати кредити на розвиток під заставу землі. Далі селянство розвиватися самостійно і було основною опорою. Наполеон організував для народу достатньо впевнений збут товарів за хорошими цінами. За це, по суті, селяни постачали рекрутів в його армію. Вони знали, що ця армія

захищатиме їх інтереси, їх земельний кадастр, їх право брати кредити і продавати свої товари [8].

На початку французький кадастр розвивався як фіскальна система обліку і оцінки нерухомості для визначення податку для громадян.

Кадастрова система складалася з картографічної та текстової частин. Були створені кадастрові карти, на яких було відображено більше 100 млн земельних ділянок із зазначенням номера ділянки, площі, землекористування та земельної оцінки.

До принципового новаторства кадастру Наполеона належить запровадження: кадастрових округів, що покривають територію всієї країни; кадастрових карт, які створювалися систематично для кожного округу; кадастрових номерів нерухомості - унікального ідентифікаційного коду для кожного об'єкта нерухомості, який не повторюється ні для якого іншого об'єкта на території всієї країни впродовж всієї її історії.

Проте сама Франція не використовувала новаторства правителя. Уже в другій половині XIX століття пріоритет в цьому належав Німеччині і Швейцарії. Їм належало також розширення можливостей кадастру до опису як об'єктів прав квартири в кондомініумі і будівлі, побудованого на орендованій землі, що необхідно для забезпечення реєстрації прав на ці об'єкти.

З розвитком економіки країн кадастр Наполеона розширив свої цільові межі, але не в усіх країнах [9].

Система кадастру мала централізований вигляд управління. Імператор Наполеон при створенні системи кадастру передбачав, що вона буде забезпечувати юридичний захист власності, тому було кілька спроб надати кадастру юридичні функції. Але ця ідея так і не була реалізована за всю історію існування системи через те, що таку складну систему неможливо було побудувати.

Частково через домінуюче становище, яке Франція обіймала в той час, французький кадастр став зразком для аналогічних спроб в інших європейських країнах. Упродовж дев'ятнадцятого століття більшість країн континентальної Європи налагодили кадастрові системи, хоча вони і були доволі різної якості і розміру. Англо-саксонський світ не розвивав французьку модель кадастру, і саме слово навряд чи було там відомо.

Метою французького кадастру, згідно з вказівками Наполеона I, було: «Обстежити ... більше ніж 100 млн. ділянок, класифікувати ці ділянки за родючістю ґрунтів, а також для оцінки виробничої потужності кожної; об'єднати під іменем кожного власника список окремих ділянок, власником яких він є; визначити їх на основі їхньої загальної виробничої потужності, їх загальний дохід, і зробити на основі цієї оцінки запис, який повинен надалі служити як основа для майбутньої оцінки... (Дро, 1933)»

Найбільш вражаючим в цій роботі було обстеження, яке базувалося на контрольних точках, визначених методом тріангуляції. Воно проводилося систематично, територія за територією, проте, без демаркації кордонів. Парцели були пронумеровані в межах кожного сектора на планах з масштабом 1:2500 та 1:1250. Таким чином, було досягнуто унікальної ідентифікації всіх земель в

країні. Оскільки мета була суто фіскальною, то було природньо реєструвати ділянки у відповідності з їхніми правовласниками.

Французький національний кадастр був завершений в 1850 році. Проте його корисність швидко зменшилася, в основному через те, що не оновлювалися записи і кадастрові плани. Приклад Франції поширився по всій Європі. У більшості німецьких держав, у Нідерландах та в Данії кадастрові зйомки були завершені досить швидко після французів-першопрохідців. В інших країнах Середземномор'я, на Балканах і в Східній Європі кадастровий процес мав ускладнення, і був ще не завершений. Типові проблеми, що заважали процесу, відносяться не стільки до створення системи через внесення записів, скільки до подальшого обслуговування та оновлення реєстрів. Система швидко втрачала свою цінність, якщо документи і карти постійно не оновлювалися.

Спочатку введення кадастру не впливало на існуючі (юридичні) системи реєстрації землі в скільки-небудь значній мірі. В кадастрових країнах ці дві системи існували паралельно одна до одної. Проте, по мірі того, як кадастрова система збільшувалася в обсязі та наповнювалася, а також з точки зору складності обстеження та адміністрування кадастру, ставало все більш бажаним використовувати цей унікальний опис земельних юнітів також і в юридичних земельних реєстрах. Вже Наполеон I візуалізував цей зв'язок між кадастром та юридичним земельним реєстром. Він заявив, що: «Добрий кадастр буде найкращим доповненням до мого цивільного кодексу для досягнення систематичного порядку у сфері нерухомості. Плани повинні бути розроблені таким чином і бути настільки точними, щоб це дозволяло в будь-який час визначити і зафіксувати межі власності на землю, та щоб запобігти плутанині або судовим позовам, які в протилежному випадку будуть неминучими». З острова Святої Олени він у 1816 році писав: «Кадастр просто сам по собі міг би розглядатися як реальний початок Імперії, бо він означає надійну гарантію прав власності на землю, надаючи кожному громадянину впевненість незалежності».

Досить скоро зв'язок між кадастром та (юридичним) реєстром землі з'явився у багатьох країнах зі спонукань, в першу чергу, унікальної ідентифікації власності, яка пропонувалася кадастром, і, по-друге, через те, що кадастр міг бути використаний як доказ прав власності. За С.Р. Сімпсоном (1976 р.): «Природно, кадастрові карти стали використовуватися для ідентифікації земельних ділянок, зазначених у правочинах, записаних у реєстрах. Таким чином, кадастрове обстеження, яке виникло як інструмент запису для зручності державного адміністрування, стало служити потребам окремих власників для ідентифікації їхніх відчужуваних земельних ділянок. Дійсно, хоча початковою і основною метою кадастрового обліку було не підтвердження прав власності, а оцінка податкового навантаження та визначення відповідальності за сплату податків, він явно почав ставати доказом прав на землю. Суди схильні були приймати його як доказ. Таким чином, земельні записи в сільських районах Індійського субконтиненту, складені спочатку з чисто фіскальними цілями, стали доказами наявності "презюмованих титулів"; титул вважався існуючим доти, доки позитивно не спростовувався».

Дослідження, проведені Міжнародним бюро кадастру та землевпорядкування, показують, що практично у всіх кадастрових країнах, що мають також системи земельної реєстрації, відповідне майно визначається за його описом в кадастрі. Цим презюмується, що кадастр є достатньо повним. Якщо це не так, як в Іспанії, Португалії і більшості країн Латинської Америки, то реєстрація правочинів практично не залежить від кадастру і здійснюється без однозначної ідентифікації.

Кадастр використовується не лише для підсилення системи реєстрації правочинів, а й також для полегшення переходу від актової до титульної системи реєстрації майнових прав. При титульній системі реєстрації кадастрова ідентифікація може використовуватись для здійснення записів для кожного об'єкту власності. Технічні передумови для титульної реєстрації майнових прав, таким чином, легко доступні. Все, що необхідно для того, щоб зробити стрибок – це бажання його зробити.

Найбільш помітні зміни відбулися в Німеччині після її об'єднання в 1871 році. В Пруссії був прийнятий закон, яким передбачалося, що жодний правочин не є дійсним, якщо передача правового титулу не була зареєстрована, а реєстрація титулу відбувалася на підставі наявних даних упродовж найближчих декількох років. Інші німецькі держави зробили так само. Нарешті, в 1899 році "Buergerliches Gesetzbuch" (Цивільним Кодексом) було встановлено, що наявність у відповідному реєстрі є єдиним допустимим доказом права власності на землю у всій Німеччині. Ті ж самі кроки щодо титульної реєстрації були здійснені пізніше в Європі такими країнами, як Швейцарія, Австрія та Швеція.

Розвиток повного і ефективного кадастру впливає, таким чином, і на еволюцію (юридичної) системи реєстрації земель. Існує також протилежна тенденція. Країна, яка розробила ефективну юридичну систему реєстрації земель, можливо, забажає покращити її кадастровим зніманням та систематичним поповненням реєстру індексними картами на основі існуючих карт, аерознімків в поєднанні з обстеженнями в натурі, тощо. Ця тенденція підтримується в таких країнах, як Нова Зеландія та декілька австралійських штатів (Williamson 1986). На першому етапі реєстр отримав атрибути, ще не записані в ньому. Надалі різні карти були зібрані разом, не обстежені раніше землі були ідентифіковані, прив'язані до опорних точок та розмежовані за якоюсьсхемою обстеження; були підготовлені реєстрові індексні плани; встановлені зв'язки із загальною мережею управління і контролю [10].

5. Особливості земельних процесів у XX-на початку XXI століття

5.1. Земельний потенціал Франції

Франція (Французька Республіка) - високорозвинена західноєвропейська індустріально-аграрна держава. Вона міцно займає четверте місце за розміром валового національного продукту на душу населення серед країн Європейського Союзу і дванадцяте місце в світі. За обсягом виробництва сільськогосподарської продукції Франція посідає третє місце в світі (після США і Канади) і перше

місце в Західній Європі, повністю забезпечуючи себе продовольством і сільськогосподарською сировиною.

Франція – одна з найбільших на континенті виробників зерна (понад 50 млн т на рік при врожайності 6,0 т / га), вершкового масла, яловичини, сиру, вина, фруктів і овочів. Вона випереджає інші країни за показниками на душу населення (м'яса - 96 кг на рік, молока і молочних продуктів - 508 кг на рік). Франція - найбільший експортер продовольства. Провідна галузь сільського господарства - тваринництво, що дає понад 50% всієї йпродукції.

Основні виробники сільськогосподарської продукції - великі селянські господарства (від 20 до 100 га земель), хоча чисельно переважають дрібні і середні ферми. Великі селянські господарства використовують в основному власну сімейну працю, хоча в напружені періоди польових робіт можуть залучати і найманих робітників.

У сільському господарстві країни зайнято 910 тис. чол., що становить 1,6% всього населення і свідчить про високу продуктивність праці в сільськогосподарському виробництві

Територія Франції -551,5 тис. км² (55,15 млн га). Населення - 58,6млн чол. Щільність населення-106,3 чол. на 1км². Землезабезпеченість - 0,94 га загальної площі на людину, в тому числі 0,51 га сільськогосподарських угідь і 0,31 га ріллі.

Сільськогосподарська освоєність території - 54,3%, розораність - 32%. Ліси і чагарники займають 27% загальної площі, луки і пасовища - 22%.

Територіально країна розділена на 96 департаментів, включаючи особливу територіальну одиницю - Корсику. До її складу входять також 4 заморських департаменти, 5 заморських територій і острова Сан-П'єр і Мікелон. У ряді регіонів країни діють також регіональні органи управління, які приймають рішення, що діють в ряді департаментів.

Місцеве управління зосереджене в комунах, їх число становить 36 тис. Середній розмір комун в різних регіонах коливається від 500 до 2000 га, з числом жителів від 1500 до 2500 чол.

Комуни у Франції - найбільш стійкі одиниці адміністративно-територіального поділу країни. Їх число з початку ХІХ ст. практично не змінилося (зменшилася лише з 38 тис. до 36 тис.).

На землеволодіння та землекористування у Франції істотно впливає зростання міст, великих промислових центрів, розвиток транспорту. Країна в своєму розпорядженні має найбільшу в Європі залізничну мережу. Більше 50 важливих міст країни пов'язані між собою високошвидкісними залізничними лініями, введеними в експлуатацію з 1981 р. Протяжність шосейних доріг з твердим покриттям - близько 1 млн км.

Земельна політика, розвиток земельної власності і землевпорядкування у Франції багато в чому типові для ряду західноєвропейських країн (Італії, Іспанії, Португалії, Німеччини тощо).

Вона формується під впливом не тільки власного уряду, а й рішень Європейського Союзу, що визначає квоти на виробництво сільськогосподарської продукції, що регулює фінансово-кредитну політику.

Через відведення земель для несільськогосподарських потреб за рахунок зростання міст, розвитку промисловості, транспорту площа сільськогосподарських угідь у Франції постійно скорочується. Їх розмір зменшується на 5% кожні 15 років.

Лише в 2000 р. відводами земель в ході реалізації заходів фізичного територіального планування в країні було охоплено 320 тис.га.

Площа ріллі становить 18,32 млн га, з них понад 1,9 млн (10,4%) знаходиться під паром через заходи, прийняті Європейським Союзом для скорочення виробництва зернових, олійних та інших культур. Під багаторічними насадженнями (садами, виноградниками) зайнято 1,2 млн га, під постійним залуженням знаходиться 10,6 млн га з 30,2 млн га сільськогосподарських угідь.

Землі сільськогосподарського призначення майже повністю є власністю фізичних осіб. Більше 40% лісів і забудованих територій належить юридичним особам (державі, громадським установам, місцевим адміністративно-територіальним утворенням). Більше 60% оброблюваних земель селяни використовують на праві оренди, менш 40% - на праві власності.

Традиційно оренда земель переважає в районах з великими господарствами (північ, центр, захід), на півдні, сході та в Бретані землі обробляють самі власники. Більшість селян практикує одночасно обидва способи ведення господарства на всій території.

Середній розмір фермерського господарства за останні 20 років збільшився вдвічі і до кінця 90-х років перевищив 35 га. Число господарств з площею понад 50 га збільшилося за цей період на 30%. З 1979 до 1993 р. число ферм скоротилося на 462 тис. і налічує 801 тис., хоча вони становлять лише 25% загальної кількості господарств, площа, що знаходиться в їх володінні, перевищує 67%. Загальна кількість земельних ділянок (парцел) в країні перевищує 100 млн. Тому організація раціонального використання цих ділянок, облік їх зміни - важливе державне завдання [11].

5.2. Планування використання і охорона земель

Планування використання земель у Франції має декілька рівнів: держава, регіон, департамент району і муніципалітет.

Основою державного планування служить земельна політика, яка перебуває під впливом директив Європейського Союзу і виробляється органами державної влади. Ця політика визначається відповідними законами.

Земельну політику в країнах Європейського Союзу регулює європейське співтовариство. Інтегровані економічні цілі ЄС, загальний ринок і економічний простір диктують необхідність встановлення квот при виробництві продовольства, сільськогосподарської сировини для промисловості, деревини тощо, що в підсумку визначає правовий режим землекористування, склад земельних угідь, площі консервування земель, обсяги меліоративних і природоохоронних заходів, розміри дотацій фермерам при виведенні земель з сільськогосподарського обігу тощо.

Внутрішня земельна політика Франції орієнтована насамперед на регулювання містобудівної діяльності і раціональне використання земель, їх охорону.

До 1967 року в країні практично не існувало обмежень при будівництві різних об'єктів, що спричинило появі безлічі проблем в галузі охорони природи, використання земель сільськогосподарського призначення, площі яких постійно скорочувалися, влаштування території. У 1967 р був прийнятий Закон про цільове використання земель (про земельну орієнтацію), який ввів обмеження на будівництво, зміну цільового призначення земель, а також визначив основи зонування території.

За результатами вдосконалення цього нормативного правового акта, який заклав основи планування розвитку землекористування у Франції, з'явилися закони про зонування, охорону навколишнього середовища, національного і регіонального розвитку. Законодавство про зонування передбачає розробку на місцевому рівні планів землекористування, в яких виділяють сільськогосподарські території, захищені від урбанізації, міські, промислові та інші зони. Застосовують також правила проти експансії міст і для захисту земель сільськогосподарського призначення. Сільськогосподарські угіддя в особливих сільськогосподарських районах, що визначаються кожним з 96 французьких департаментів на місцях, захищені від лісопосадок. Відносно зміни режиму використання землі французьке законодавство встановлює деякі обмеження і для орендарів сільськогосподарських угідь. Якщо орендар змінює вид використання землі, оренда може бути обмежена або заборонена, причому в будь-якому випадку він повинен повідомити землевласника, який може оскаржити це рішення в суді.

До 1982 р. система регулювання містобудування у Франції була національною і визначалася Міністерством будівництва. Будівельні плани розробляли архітектори, що перебували на держслужбі. Ці плани погоджували з муніципальними радами, схвалювалися комунами і після затвердження Міськради приступали до виконання. Після 1982 р. право на будівництво стали визначати місцеві влади (комуни), а плани облаштування та забудови території стали складати на основі тендера незалежні проектні та консалтингові організації, включаючи і приватні. Це усунуло безліч суперечок між державою та місцевою владою.

Планування використання земель в останні роки здійснюється на основі прийнятого в 1996 р. Закону, який визначив «Національні директиви облаштування території». Існують також аналогічні закони (директиви), що встановлюють систему використання земель в великих містах, департаментах і регіонах.

Земельну політику і їх територіальну прив'язку здійснюють через спеціальну земельну документацію, що має вигляд різних планів облаштування території.

Плани ділять на генеральні, що складаються, як правило, на регіон; районні, мають вигляд основних директивних схем і розробляються на кілька комун; місцеві (муніципальні), що складаються на територію однієї комуни.

Генеральні і районні плани облаштування території розробляють на термін 15- 25 років, місцеві – 5- 15 років.

Базою для будь-якого плану служить зонування, при якому всю землевпорядну територію ділять на зони: сільськогосподарську, лісову,

забудовану, першочергової забудови для індивідуальних і громадських цілей. Після публічного обнародування таких планів і при отриманні позитивної громадської думки їх стверджують, і вони є обов'язковими для виконання.

Зокрема, у Франції на території Приморських Альп розроблено три генеральних плани: регіон Ніцци (36 комун), регіон Грасса, Канн, Актину (25 комун), регіон Монто (13 комун).

У генеральному плані облаштування регіону Ніцци, складеному в масштабі 1:50 000, виділено міські і природні зони, а також підзони і сектори (промислові, ділові, торгові, зарезервовані, сільськогосподарські, природоохоронні, які не підлягають забудові). Показані місця будівництва автобанів, доріг, аеропортів, інших елементів інфраструктури. У генеральному плані також оцінюють можливі ризики лісових пожеж, повеней, сходів лавин, селів тощо.

Директивні схеми облаштування території району (Les schemas directeurs — SD) складають на території районів, які об'єднують кілька комун і мають спільні цілі в організації раціонального використання та охорони земель.

Генеральні плани і директивні схеми конкретизують в планах облаштування території комун.

План облаштування території комуни (Plan d'occupation des sols — POS) є основним документом при плануванні раціонального використання і охорони землі в цьому адміністративно-територіальному утворенні.

Такі плани розробляють на 5 років в масштабах 1:2500, 1:5000 в залежності від площі муніципальних утворень. У Франції 15,4 тис. комун з 36 тис. вже мають такі затверджені плани. Об'єктом землеустрою тут виступає територія комуни (500- 2000 га) з числом жителів від 1500 до 2500 чол. Топографічною основою служить земельно-кадастрова карта.

Заплановане в таких планах зонування обов'язкове. Якщо в зоні, наміченої для розширення промислового будівництва, приватні ділянки, то вони підлягають вилученню (їх викупує комуна), а будинки - виселенню. У зонах розширення будівництва спочатку прокладають дороги і всі комунікації.

Зонування визначає і процеси ціноутворення. Якщо ділянка сільськогосподарських земель попадає в зону зміни цільового призначення і на ньому можливо в подальшому будівництво, то його ціна зростає в кілька разів.

Процедура розробки POS досить складна і передбачає наступні етапи.

1. Рішення муніципальної ради, що пропонує розроблення плану облаштування території.

2. Постанова про розробку плану.

3. Розгляд проекту плану облаштування території в муніципальній раді і його схвалення або зміна.

4. Постанова про оприлюднення плану і про проведення опитування громадської думки з приводу POS, представленого публічно.

5. Рішення муніципальної ради, що схвалює остаточний варіант плану.

6. Здійснення плану облаштування території.

При розробці плану облаштування території комуни, префект, за погодженням з департаментом (мерією), призначає державні служби і консультантів, які беруть участь в розробці плану, формує комісії (загальні,

погоджувальні), визначає процедуру узгодження плану з керівниками суміжних комун, комісіями департаменту із сільськогосподарської політики, прибережних територій, ландшафтів, комунальних відділів, управлінь із землеустрою, регіональними центрами лісової власності, національних парків, а також різних асоціацій (з очищення територій, з водопостачання, захисних зон тощо).

Організації, які розробляють цей план, залучають до складу проектних груп фахівців різного профілю: землемірів, пейзажистів, архітекторів, планувальників, економістів тощо, а також проводять серйозні узгодження.

На додаток до плану розробляють Положення землекористування, які встановлюють правила землекористування і забудови території і висловлюють вимоги земельної та містобудівної політики.

Основою планів облаштування території є зонування з певними особливостями [11].

5.3. Особливості зонування території у планах її облаштування

Плани облаштування території (POS) містять наступні категорії земель: зони і сектори та інші ділянки або споруди специфічного виду використання.

До основних зон і секторів відносять: містобудівні (міські) зони (UA, UB і ін.); природні зони (NA, NB, NC, ND); спеціальні зони і сектори.

У міських містобудівних зонах будівництво, зазвичай, дозволено, тому що в них є необхідні комунікації і створена належна інфраструктура. Уряді випадків будівництво обмежується Правилами землекористування і забудови або забороняється взагалі (території історичної частини міста).

У межах природних територій виділяють зони майбутнього, потенційно можливого будівництва, охоронні земельні ділянки, а також зони, які не підлягають забудові з тих чи інших причин.

Спеціальні зони і сектори містять: зони реконструкції в запропонованому або дозволеному місці з щільністю, рівною первісній забудові; сектори, в яких видача дозволу на будівництво може залежати від знесення існуючих будівель; охоронні природні зони, що резервуються під будівництво, яке можливе лише в особливих випадках; зони, що охороняються за естетичними, історичними або екологічними причинами, в яких знесення будівель залежить від спеціального дозволу; охоронні або створювані зареєстровані лісові ділянки; охоронні оброблювані ділянки в міській зоні, які не підлягають забудові (сади, городи тощо); сектори огляду і оглядового майданчика.

Якщо захист оглядового майданчика вимагає особливих розпоряджень (висота, зовнішній вигляд будівель тощо), то створюють окремі сектори. З області застосування плану облаштування території (POS) вилучають створені раніше охоронні сектори, а також зони узгодженого планування (ZAC), плани планування і забудови яких прийняті.

На плані облаштування території відображають також ділянки і сектори рекомендаційних зон, до яких відносяться: щойно створені зони узгодженого планування; зони відкладеного планування (ZAD); земельні ділянки, що

передаються в концесію; зони реконструкції (відновлення); зони ліквідації непридатного житла; зони пріоритетної урбанізації.

Інші ділянки або споруди специфічного виду використання розміщують на проектному плані і вони містять лінійні або майданні об'єкти, що забезпечують розвиток території в перспективі. Це вулиці, пішохідні або автомобільні дороги з різним рівнем шуму, велосипедні доріжки, лінії електропередач, ділянки озеленення, ділянки під громадськими спорудами (мостами, комунікаціями, площами), зарезервовані ділянки для будівництва доріг, закладки зелених зон і насаджень тощо.

Згідно з Містобудівним кодексом Франції, функціонування різних комунальних служб, дотримання гігієнічних вимог, захист від шкідливого впливу і охорона природних ресурсів або існування природного ризику зумовлюють ряд обмежень приписів (регламентів) у використанні землі. Залежно від області територіального використання вони стосуються або зони або сектора і їх показують на плані облаштування території або в пояснювальній записці до нього. Це можуть бути особливі архітектурні вимоги, що ставляться до благоустрою ландшафту, внутрішніх двориків тощо. Встановлюють обмеження під будівництво ліній високої напруги, показують громадські міські або сільські комунальні дороги, закриття або передачу яких слід запобігти. Крім того, на план облаштування території комуни можна переносити проектні елементи вже затверджених планів вищого рівня (генеральних і регіональних планів, директивних схем).

Керуючись архітектурними, будівельно-планувальними і землевпорядними вимогами, на плані показують межі ділянок, що відводяться під майбутнє будівництво (за французькою термінологією - «максимальних відводів під будівництво»).

Положення (правила) землекористування на території місцевих адміністративно-територіальних утворень (комун) містять такі документи:

Документ №1.

Загальні положення.

Стаття 1. Територіальна сфера застосування плану.

Стаття 2. Відповідність Положень іншим законодавчим актам, пов'язаним із землекористуванням.

Стаття 3. Розподіл території на зони.

Стаття 4. Другорядні положення.

Документ №2.

Положення, що відносяться до міських містобудівних зон.

Розділ I. Характер землекористування та використання землі.

Стаття 1. Допустимі види землекористування та використання землі.

Стаття 2. Заборонені види землекористування та використання землі.

Розділ II Умови землекористування.

Стаття 3. Підходи та дорожня мережа.

Стаття 4. Забезпеченість дорожньою мережею.

Стаття 5. Характеристики земельних ділянок.

Стаття 6. Розміщення будівель відносно дорожньої мережі та відводів земель для суспільних цілей.

Стаття 7. Розміщення будівель відносно розділових кордонів.

Стаття 8. Розміщення будівель відносно одна до одної.

Стаття 9. Відведення землі.

Стаття 10. Максимальна висота будівель.

Стаття 11. Зовнішній вигляд будівель.

Стаття 12. Розташування будівель.

Стаття 13. Вільні ділянки та насадження, зареєстровані лісові ділянки.

Розділ III. Максимальні можливості землекористування.

Стаття 14. Коефіцієнт землекористування.

Стаття 15. Перевищення коефіцієнта землекористування.

Документ №3.

Положення, які відносяться до природних зон.

Розділ I. Характер землекористування та використання землі.

Стаття 1. Допустимі види землекористування та використання землі.

Стаття 2. Заборонені види землекористування та використання землі.

Розділ II. Умови землекористування.

Стаття 3. Підходи та дорожня мережа.

Стаття 4. Забезпеченість дорожньою мережею.

Стаття 5. Характеристики земельних ділянок.

Стаття 6. Розміщення будівель відносно дорожньої мережі та земельним ділянкам, що відводиться для громадських цілей.

Стаття 7. Розміщення будівель відносно розділових кордонів.

Стаття 8. Розміщення будівель відносно одна до одної.

Стаття 9. Відведення земель.

Стаття 10. Максимальна висота будівель.

Стаття 11. Зовнішній вигляд будівель.

Стаття 12. Розташування будівель.

Стаття 13. Вільні ділянки та насадження, зареєстровані лісові ділянки.

Розділ III. Максимальні можливості землекористування.

Стаття 14. Коефіцієнти землекористування.

Стаття 15. Перевищення коефіцієнта землекористування.

Плани облаштування території містять текстові, розрахункові та графічні матеріали. Їх реалізують через проекти землеустрою (межування земель), планування та забудови конкретних земельних ділянок [11].

5.4. Управління земельними ресурсами

На відміну від інших країн, у Франції історично склалася своя, досить складна система управління земельними ресурсами та регулювання земельних відносин, в якій переплетені функції міністерств фінансів і юстиції, сільського господарства, постачання, транспорту та житла, податкових та природоохоронних служб, різних асоціацій і професійних спілок, місцевих земельних органів тощо.

Земельну, містобудівну і житлову політику Франції координує Міністерство постачання, транспорту та житла, кероване міністром постачання, транспорту та житла і державними секретарями з житла і туризму.

У кожному департаменті є Генеральні дирекції або Управління облаштування території, постачання, транспорту та житла, в яких діють відділи, які відповідають за земельні питання, великі дорожні і транспортні проекти, зонування території, оперативне міське облаштування і планування, гірське планування (використання земель в гірських районах), прибережне землевпорядкування, охорону земель і вод, підготовку проектів землеустрою.

Землевпорядні роботи базуються на даних французького земельного кадастру з реєстром справ, який вирішує завдання, пов'язані з оподаткуванням (оцінкою земель і обґрунтуванням розмірів земельного податку), обліком земель, ідентифікацією та описом земельних ділянок - парцел, встановленням землевласників і землекористувачів, складанням кадастрових планів.

Роботи із земельного кадастру організовує в країні Генеральна дирекція податкових служб, податкових і земельних операцій (Direction Generaldes Import Services des Operations Fiscaleset Fonciers), розташована в Парижі, а в кожному департаменті - окремі дирекції податкових служб.

Основними підрозділами дирекції податкових служб є: податкові центри, кадастрові інспекції, земельні відділи, служби оподаткування.

У деяких найбільших департаментах (Севр, О-де-Сен, Буш-дю-Рон) в складі податкових служб діє дві або кілька дирекцій.

У країні є п'ять регіональних інформаційних центрів Генеральної дирекції податкових служб: в Ам'єні, Анже, Орлеані, Руані, Версалі, які виконують майже винятковокадастрові роботи: здійснюють керівництво зі створення кадастрової документації, визначають підставу для оподаткування податком, видають переліки і повідомлення з оподаткування, що стосується поземельногоподатку, моделюють можливі зміни в оподаткуванні. Штат всіх п'яти регіональних інформаційних центрів налічує близько 1250 чол.

Керівництво земельно-кадастровими роботами у Франції покладено на Національну службу кадастру (м. Тулуза), Службу національної документації кадастру (м. Париж).

Головне завдання Національної служби кадастру, заснованої в 1904 р., - забезпечення технічною інформацією землемірів і топографів для виконання кадастрових робіт.

Служба національної документації забезпечує промислове розмноження кадастрових планів і їх зберігання.

Оновлюють кадастрові плани топографи кадастрової служби, об'єднані в земельні бригади.

Кадастрова документація комуни складається з трьох документів: кадастрового плану, опису секції (легенди плану), кадастрової матриці, а також додаткової інформації, призначеної для потреб кадастрової служби.

На кадастровому плані показують зображення фізичного стану землевласності (кордони, координати, розподіл), що дозволяє підрахувати її площу. Крім того, кадастровий план дає уявлення про якість земельної ділянки,

для чого на ньому відображають ареали, виділені на основі оцінки можливості вирощування різних сільськогосподарських культур, а також дані про відчуження споруди, розташованої на ділянці.

Відносно меж об'єктів нерухомості, кадастрові плани оновлюють безперервно по мірі надходження межових документів. При змінах в розміщенні посівів сільськогосподарських культур, забудові, плани оновлюють один раз на рік.

Кадастрова матриця служить зведеним документом для обліку та оцінки майна, а також для визначення земельного податку забудованих і незабудованих земельних ділянок.

Опис секції є легендою плану. Для кожної парцели вона містить: нумерацію (букву секції і номер плану); її адресу; кадастрову інформацію; номер комуни і землеволодіння; зміни що відбулися.

Додаткова документація складається в основному з файлу шляхів сполучення і місцевостей, файлу власників нерухомості комуни, документації, що стосується забудови і файлу нерухомого майна.

Податкові служби Франції знаходяться в тісній взаємодії з Міністерством фінансів, а земельно-кадастрові підрозділи - з реєстрами справ Міністерства юстиції.

Головними інфраструктурними елементами земельного ринку у Франції є: комунальні відділи із землеустрою, що формують об'єкти нерухомості (земельні ділянки); земельно-кадастрова служба з реєстром справ, що здійснює облік і оцінку земель; система нотаріату, забезпечує юридичне оформлення земельних угод, архівування та облік руху ділянок; суди, в яких земельні судді і судді з експропріації вирішують земельні спори; ріелторські контори та компанії - промоутери, що пропонують земельні ділянки та іншу нерухомість для продажу, державна депозитна каса, через яку сплачують угоди пов'язані із землею. При кожному муніципалітеті є відділи планування використання землі.

Діяльність з організації раціонального використання та охорони землі будують на основі проектів землеустрою, які розробляють різні компанії. До числа основних відносяться Товариства із землеустрою та сільського облаштування території - SAFER (Societes pour la menagement foncier et l'etablis sement rural). Ця організація була створена у формі некомерційної корпорації для виконання суспільного завдання - проведення національної сільськогосподарської структурної політики на підставі Закону про орієнтацію сільського господарства від 8 серпня 1962 р.

Згідно з Законом про орієнтацію сільського господарства від 9 липня 1999 р. перед SAFER були поставлені нові завдання, включаючи реалізацію проектів землеустрою, формування ландшафтів і охорони навколишнього середовища. Проекти повинні бути схвалені державою, місцевими органами влади або уповноваженими державними агентствами.

Для вирішення поставлених завдань SAFER виконує такі функції: проводить операції купівлі-продажу на ринку сільськогосподарських земель з переважним правом покупки земельних ділянок, дослідження щодо поліпшення використання сільськогосподарських угідь, захисту навколишнього середовища та розвитку сільських територій. Організація забезпечує інформаційну

підтримку, здійснює моніторинг земельного ринку, сприяє залученню інвестицій та облаштуванню території новостворюваних господарств, а також більш ефективному використанню земель. Товариства SAFER функціонують в 34 регіонах Франції (одне суспільство на 3-4 департаменти), які об'єднані в Національну федерацію.

До основних фірм, які працюють на земельному ринку Франції та складають проекти землеустрою, крім SAFER також відносяться: французьке суспільство з реалізації проектів, навчання і консультацій – SOFRECO ingenieurs conseils (Societe Francaise derealisation, d'etudes et de conseil); будівельна компанія SAEM, заснована на приватному та державному капіталі і має право вести забудову в різних комерційних і інших високотехнологічних зонах; землемірно-геодезична приватна фірма SIR з виготовлення карт із застосуванням аерофото і космічних знімків і методів дистанційного зондування Землі; інші державні, спільні та приватні фірми, що здійснюють землевпорядку, геодезичну і картографічну діяльність.

Організацією використання землі займаються також державні установи національних парків (у гірських районах), регіональні центри лісової власності, регіональні відділення культури в прибережних районах і ін.

При землеустрої сільськогосподарських підприємств у Франції керуються такими вимогами:

1. Щоб уникнути дроблення сімейної ферми на дрібні ділянки в разі смерті її власника визначено необхідність збереження господарства в неподільному вигляді і переважна можливість його придбання одним із спадкоємців. У разі, якщо ця умова нездійсненна, законом встановлено можливість створення сільськогосподарського земельного об'єднання між співспадкоємцями.

2. Для стимулювання створення фермерських господарств оптимального розміру в країні використовують спеціальний норматив (SMI - Superficie minimum d'installation) мінімальної площі в сільському господарстві. Його встановлюють на загальнонаціональному рівні постановою міністра сільського господарства і переглядають кожні 5 років. В регіонах країни розмір цього нормативу (коефіцієнта) може незначно відхилитися від загальнонаціонального.

3. Для виконання державної земельної політики, спрямованої на «гармонійний розвиток і рівновагу між міськими і сільськими територіями» в країні, передбачають: відродження і розвиток сільських зон, створення і поліпшення інфраструктури сільських населень (доріг, телекомунікацій, навчальних закладів, консультаційних центрів тощо); нове зонування сільських територій з посиленням підтримки господарств в зонах з несприятливими умовами землекористування; відновлення державних служб в сільських зонах; диференціацію і посилення засобів фінансового і податкового втручання для підтримки сільських товаровиробників.

4. Для адаптації фермерських господарств до нових соціально-економічних умов та посилення природоохоронної спрямованості їх діяльності, заохочується розробка «проектів аграрних підприємств», в яких істотний вплив приділяють організації раціонального використання та охорони земель.

5. Національний Закон про орієнтацію територіального устрою та розвитку від 4 лютого 1995 р. проголошує принципи рівноправного розвитку всіх територій країни. На відміну від Закону про земельну орієнтацію від 30 грудня 1987 р. де сільські території розглядають як «невикористаний земельний резерв», в останньому законі передбачають комплексний розвиток сільських територій на основі планів і проектів облаштування земель і їх охорони. Цьому сприяє також і Закон про посилення охорони навколишнього середовища (1995 р.).

В кінці 90-х років держава констатувала, що проведена в попередні 30 років політика територіального устрою та регіонального розвитку є недостатньо ефективною і не забезпечила раціональне використання і охорону земель. Це визначило сучасну земельну політику Франції, що спирається на землевпорядні заходи і гармонійний розвиток усіх територій [11].

5.5. Кадастр Франції

Французький земельний кадастр є найбільш досконалим серед кадастрів європейських країн. Він має вигляд системи обліку кількості й якості земель з метою оподаткування. Французький уряд, почавши в 1925 р. поновлення кадастру, ставив перед собою завдання здійснити ідентифікацію даних про кожну земельну ділянку для з'ясування її стану, розмірів, якості, дохідності та приналежності. Основні земельно-кадастрові роботи розпочаті у 1930 р. і практично завершені на початку 50-х років. З 1953 р. у всій країні проведено чергове поновлення земельного кадастру відповідно до сучасних вимог. Поновлення і переоцінка земель здійснюється через кожні п'ять років. Поновлення і перевірка земельного кадастру покладається на постійну державну службу земельної власності, що включає центральне, регіональне і департаментське відомства.

Державна служба земельного кадастру Франції забезпечує виконання технічних, юридичних і адміністративних дій.

Технічні роботи з ведення земельного кадастру передбачають:

- поновлення застарілих кадастрових планів шляхом фотограмметричних або геодезичних операцій;

- зберігання старих і поновлених кадастрових планів;

- координацію, перевірку і централізацію зйомок земельних ділянок;

- збереження межових знаків, геодезичної опорної мережі та сигналів.

Юридична сторона земельного кадастру передбачає: ідентифікацію даних про земельну власність і окремих ділянок, розмежування земельної власності, введення земельно-кадастрових книг.

Адміністративні дії щодо земельного кадастру спрямовані на складання реєстрів, щорічну реєстрацію передачі власності на землю у кадастрових реєстрах, видачу виписок і копій кадастрових документів, участь у нарахуванні податків на землю на основі кадастрових документів, участь у складанні і поновленні реєстрів по господарствах.

На парцели поділяються сільськогосподарські угіддя, а також земельні ділянки, зайняті будівлями, промисловими й комерційними підприємствами. Винятком є землі воєнного відомства, скелі, болота, тобто землі, які не дають

доходу. Продуктивність парцел сільськогосподарського використання визначається за врожайністю всіх сільськогосподарських культур, з урахуванням затрат на насіннєвий матеріал, обробіток полів, збирання врожаю, зберігання і транспортування його до пунктів збуту. Середньорічний чистий дохід визначають за останні 15 років, за винятком двох найбільш врожайних і двох найбільш посушливих.

Експертна оцінка земель починається з класифікації, при якій визначають кількість класів земель у кожному землеволодінні. Всього на території Франції виділено тринадцять класів. У межах кожного класу земель вибирають дві типові парцели: одна - з найкращих, інша - з найгірших земель. На основі типових парцел встановлюють погектарні розцінки чистого доходу у класах виду землеволодіння. Завершальним етапом оцінки є класифікація парцел, при якій вони поділяються за класами. Підсумкові дані земельного кадастру всіх парцел з виділенням тих, які підлягають і не підлягають оподаткуванню, розміщуються у спеціальних таблицях – покажчиках, так званих кадастрових матрицях.

Зміни правового, природного і господарського станів парцел вносять щорічно у кадастрові матриці.

Крім класифікації земель для оцінних цілей, у Франції створюють класифікацію для господарського впорядкування території, вирішення питань сільськогосподарського використання земель, встановлення набору культур і можливості їх розміщення, здійснення меліорації земель, охорони природи. Найпростіша класифікація побудована на виділенні типів за смугою або комбінацією різних характеристик ґрунтового покриву, форм рельєфу і топографії території, що вивчається. Така класифікація досить схематично розмежовує територію за придатністю для конкретного використання. У теперішній час у Франції землі класифікуються на геоморфологічній основі. Для цього проводиться морфолого-ґрунтова інвентаризація земель у великому масштабі з виділенням територій, придатних для вирощування різних сільськогосподарських культур, лісовідновлення, розміщення пасовищ, природних парків тощо [12].

Зведеним документом для обліку та оцінки майна, а також для визначення земельного податку забудованих і незабудованих земельних ділянок служить кадастрова матриця.

Додаткова документація складається в основному з файлу шляхів сполучення і місцевостей, файлу власників нерухомості комуни, документації, що стосується забудови, і файлу нерухомого майна.

Семантична інформація керується за уніфікованими комп'ютерними програмами, які використовуються з 1990 року в усіх кадастрових бюро.

Відкриття доступу до кадастрових даних, в тому числі семантичних, було здійснено у Франції через Інтернет у 2001 р.

Згідно з програмою угоди між податковими управліннями та місцевими органами влади триває сканування кадастрових планів. Файли зі сканованими планами замінюють паперові копії і служать базою для векторизації. Ці файли щорічно оновлюються. Їх можна отримати для користування за певну плату.

Французький земельний кадастр вирішує завдання, пов'язані з оподаткуванням (оцінкою земель і обґрунтуванням розміру земельного податку), обліком земель, ідентифікацією та описом земельних ділянок - парцелл, встановленням землевласників і землекористувачів, складанням кадастрових планів.

Функції кадастру у Франції полягають у визначенні місця розташування та ідентифікації земельних ділянок; описі їх кордонів, типу вирощуваних культур, характеристики будівель; розрахунку бази для оподаткування земельних ділянок і будівель; оновленні кадастрового плану та супутньої текстової інформації.

На кадастровому плані дається зображення фізичного стану земельної власності (границі, координати, розподіл), що дозволяє визначити її площу. Крім того, кадастровий план дає передувалення про якість земельної власності. Для цього на ньому показуються ареали, виділені на основі оцінки можливості вирощування різних сільськогосподарських культур.

План є основним кадастровим документом, він використовується для встановлення (локалізації) місця розташування земельної ділянки та ідентифікації будівель. План складається для кожної комуни і повністю охоплює її територію.

Оновлення кадастрових планів через зміну меж об'єктів нерухомості здійснюється безперервно, по мірі надходження межових документів. При інших змінах, пов'язаних з розміщенням посівів сільськогосподарських культур, забудовою, оновлення планів проводиться раз на рік.

Парцела є базовою кадастровою одиницею, ділянкою землі, яка належить одному власнику. Кожна парцела ідентифікується за унікальним номером всередині кадастрової секції [13].

Процес реєстрації землі у Франції передбачає вирішення трьох груп завдань: технічних (складання кадастрових планів), земельних (ідентифікація та опис земельних ділянок (парцел), встановлення їх власників), податкових (оцінка землі і визначення обґрунтованої норми земельного податку).

Роботи виконуються Національною службою кадастру (м. Тулуза), Службою національної документації кадастру (м. Париж), дирекції податкових служб департаментів.

Для ідентифікації незабудованої земельної власності аркуші кадастрового плану комуни позначають літерами, яких може бути одна або дві (А, В, ..., АВ, АС ...). У межах кожного аркуша парцели отримують різні номери. Таким чином, літера означає номер аркуша, а цифра – номер парцели.

В описі секції, що є легендою плану, для кожної парцели вказується адреса, кадастровий зміст, номер комуни землеволодіння, зміни, що відбулися [12].

6. Сучасний стан земельних відносин

6.1. Управління земельними ресурсами у Франції за останні роки

У Французькій Республіці ринок землі знаходиться в полі зору держави, яка формує спеціальну земельну політику. Вона спрямована передусім на вдосконалення аграрної структури, перерозподілу землі та регулювання ринку

сільськогосподарських земель. Роль держави в регулюванні земельного обороту посилюється через спеціальне аграрне законодавство, яке обмежує правомочність власника землі щодо розпорядження земельними ділянками. Через втручання некомерційної корпорації SAFER, що контролюється державою, у процес перерозподілу землі формується не вільний, а контрольований і досить жорстко обмежений земельний ринок. Якщо власник земельної ділянки має намір розширити чи поділити свою сільськогосподарську земельну ділянку, він зобов'язаний одержати відповідний дозвіл спеціального адміністративного комітету. Такий дозвіл потрібний для надання законної сили угодам із продажу чи оренди сільськогосподарських земель, а також для одержання відповідних благ від системи соціального страхування у сільському господарстві. Передача права власності на земельну ділянку оформляється офіційним документом - купчою, яку готує нотаріус з обов'язковим дотриманням таких вимог:

- купча має бути завірена нотаріусом (вказуються імена сторін продавця і покупця, а також нотаріуса, що посвідчує договір купівлі-продажу земельної ділянки);

- у купчій міститься правова характеристика нерухомого майна, яке відчужується, а також усі зміни правового титулу;

- зазначаються місце і дата укладення купчої та факт ознайомлення із її змістом обох сторін угоди. Усі угоди із земельними ділянками підлягають державній реєстрації. Установою, що відповідає за ведення публічного реєстру нерухомості, є місцева контора земельного кадастру.

У французькому земельному праві набули найбільшого поширення два основні способи використання земель: прямий, коли земля сільськогосподарського призначення обробляється її власником, і непрямий, коли обробка землі здійснюється особою, яка орендує господарство в одного або кількох власників. Упродовж останнього століття половина сільськогосподарських площ оброблялася методом прямого ведення господарства. У сільському господарстві Франції певне місце посідають групові форми ведення господарства. Розвиток групових форм пов'язаний з поглибленням процесів його спеціалізації та концентрації. Головне місце серед них посідають кооперативи.

Аграрні та земельні правовідносини у Франції регулюються Аграрним кодексом, який закріплює існування різних форм власності у сільському господарстві, наявність різноманітних форм управління сільськогосподарськими підприємствами, розвиток орендних відносин, орієнтацію на великі фермерські господарства [14].

6.2. Землеустрій

Республіканський устрій Франції виділяє центральний, регіональний та місцевий рівні влади. Влада Франції регулює обіг купівлі-продажу земельних ділянок для запобігання спекуляцій. Землеустрій в основному представлено зонуванням території. Земельна політика представлена схемою облаштування території району та планом облаштування комуни. Зонування в таких планах визначає динаміку ціноутворення на найближчі п'ять років. Здійснює земельну

політику Міністерство постачання, транспорту та житла. Заходи з організації раціонального використання землі складаються на базі проектів землеустрою, які розробляють різні компанії. Загалом у Франції переважають орендні відносини, орендарям навіть надається допомога в підборі земельної ділянки, надаються пільги по кредитах для розвитку аграрного бізнесу. Але і орендар проходить жорсткий відбір - влада дивиться на його досвід роботи в сільському господарстві, на наявність стартового капіталу [15].

6.3. Орендні відносини

Франція є однією з країн з найбільшим виробництвом аграрної продукції Європейського Союзу. У Франції мінімум три мільйони власників земель, більше половини з них - це окремі особи та родинні господарства, які отримали ділянки через успадкування. Компаній, які володіють землями, в країні дуже мало. Аналізуючи це, можна зробити висновок, що у Франції переважають якраз орендні земельні відносини, які тривалий час регулювалися Цивільним кодексом, а згодом ухваленим у вересні 1943 р. Законом «Про оренду».

Усі операції щодо купівлі, продажу, здачі в оренду земельних ділянок у Франції суворо контролюються органами влади. Якщо власник землі вирішив, наприклад, здати землю в тимчасове користування іншому підприємцю, то суму орендної плати встановлюють адміністративні органи місцевої влади.

Законом від 17 жовтня 1945 року було затверджено типовий Статут сільськогосподарської оренди, до якого законодавці, за потреби, вносять зміни та доповнення. За цим Статутом допускається оренда окремої земельної ділянки чи половини фермерського господарства. У першому випадку оренда встановлюється на підставі твердих платежів, у другому – залежно від одержаного врожаю і пропорційна до внесеного в господарство вкладу. При цьому розміри орендної плати можуть регламентуватися в адміністративному порядку.

Договір оренди на підставі Статуту дає чіткий перелік обов'язкових умов сільськогосподарської оренди, що стосуються об'єктів оренди, особи орендаря, обов'язків сторін, орендної плати, строків оренди.

Договір оренди може бути письмовим або усним. В останньому випадку він повинен відповідати нормам типового Статуту сільськогосподарської оренди.

Оренда земель сільськогосподарського призначення у Франції є одним із найважливіших джерел одержання прибутку. Французьке законодавство детально регламентує порядок і процедуру оренди, її продовження та припинення. Переважне право на оренду земель сільськогосподарського призначення мають особи з сільськогосподарською спеціальною освітою, стажем роботи у сільському господарстві.

У Франції для власників не передбачено обмеження розміру землеволодіння. Для орендарів максимально дозволено 200 га землі. Якщо орендар хоче збільшити орендовані земельні площі з 100 до 150 га за рахунок сусідської землі, він повинен подати заяву в префектуру (місцеву адміністрацію) про свої наміри, яка в свою чергу робить об'яву. Якщо знайдеться орендар, який

має менше землі, ніж попередній (навіть якщо він платитиме меншу орендну плату) земля надається останньому.

Мінімальна площа земельної ділянки для початку сільськогосподарської діяльності у Франції різна в кожному регіоні. Середня становить 25 га (з 1999 р. – 50 га). Якщо площа сільськогосподарського підприємства менша 25 га, допомогу таке підприємство не отримує.

Отже, у Франції держава регулює ринок купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, що сприяє консолідації земель і збереженню їх цільового сільськогосподарського призначення. Для запобігання спекуляції землею (особливо в приміських зонах) діють високі податки на прибуток від швидкого перепродажу земель сільськогосподарського призначення [16].

Станом на 2013 рік у Франції налічувалося 450 тисяч господарств. Нині землю обробляє лише кожен п'ятий. Шістдесят один відсоток сільськогосподарських земель через оренду використовується фірмами, компаніями, хоча власниками й надалі залишаються окремі особи.

Оренда у країні має особливий статус. Якщо фермер орендує ділянку й хоче її купити, то він має пріоритет навіть перед родичами власника землі. Загалом, важливо, що у Франції перевага надається орендоотримувачу - тому, хто веде сільгоспвиробництво. Тобто, фермера держава підтримує більше, ніж власника угідь. Тут пріоритет надається тому, хто самостійно обробляє землю. Цілями політики Франції є дозволити автоматичну передачу оренди спадкоємцям.

Мінімальна тривалість оренди у Франції 9 років, причому власник може забрати землю лише за певних умов, приміром є якщо власник сам вирішить її обробляти. Для власників, які на тривалий час передають землю в оренду, діють податкові пільги [17].

6.4. Право земельної власності

Право земельної власності у Франції - це загальне право, зафіксоване у статті 17 Декларації прав людини від 1789 року, яка є частиною Конституції: «Право власності є непорушним і священним, ніхто не може бути його позбавленим, за винятком тих випадків, коли в тому виникає очевидна громадська необхідність, законно встановлена та за умови справедливого і попереднього відшкодування».

Право власності стосується всіх типів майна, рухомого чи нерухомого, в тому числі землі, й визначається трьома атрибутами, які були характерними ще для римлян: Usus (використання) - право використовувати майно, не змінюючи його. Fructus (володіння) - право володіти плодами (врожай, прибуток, дивіденди...) цього майна. Abusus (розпорядження) - право змінювати це майно (наприклад, у мене є угіддя - я можу зробити з них поле, засадити ліс чи щось побудувати). Законодавчих обмежень стосовно власника немає. Тобто будь-який іноземець може без будь-яких обмежень, окрім, можливо, перевірки того, що гроші отримані законним шляхом, купити будь-яку власність у Франції. У Франції немає законодавчо встановлених механізмів, щоб зашкодити подібному придбанню.

Не дивно що й голландці беруть у власність наділи, щоб господарювати у Франції, бо у Нідерландах ціни на землю - одні з найвищих в Європі. До речі,

французи, здебільшого, спокійно ставляться до земельних придбань молодих голландців, логічно розмірковуючи, що ті інтегруються в їхньому суспільстві. Адже вимога до будь-якого покупця чи орендаря - мати ресурси, щоб вести господарство. Але не можна сказати, що французи зовсім байдужі до іноземців, які скуповують у них угіддя. Особливо турбують китайці, котрі небайдужі до виноградників та виноробних підприємств. Хоча й тут французи вбачають плюси - китайці налагоджують поставки зі своїх заводів вина до Піднебесної.

Утім, люди, які живуть на певній території, мають вагоме слово, і якщо є кілька проектів розвитку одного й того самого наділу, можуть вибрати покупця, то ж часто перевага віддається місцевому проекту. Виходить, що у Франції продається не стільки земля, як право займатися агровиробництвом.

Хоча право власності дуже потужне, та французи все-таки були змушені запровадити деяку кількість юридичних обмежень. Причому такі обмеження встановлює лише парламент. Заради спільного інтересу закон може накладати обмеження на власника. Вони численні й визначені сільським, екологічним й урбаністичним кодексами. Приміром, закон не дозволяє власнику обирати того хто оброблятиме його землю. Чи, наприклад, вирішуємо побудувати автостраду через ваше поле. Тоді держава встановлює детальну процедуру, яка дозволяє їй купити певну землю, дає можливість експропріації. У разі непорозумінь у подібних ситуаціях вирішальне слово має суд.

Діє і пріоритетне право. Покупець, яким виступає державна структура або приватна компанія, у певних випадках має пріоритет на придбання, навіть якщо власник хоче продати комусь іншому. Коли фермер передає дітям право оренди на землю, то власник наділу жодним чином не може цьому протидіяти. Хоча насправді мало дітей сільгоспвиробників наслідують справу своїх батьків.

Усілякі спекуляції з землею поза законом. На передній план виходить створення господарства сімейного типу: збереження земельного паю та будівлі. Не допускається ліквідація життєздатних господарств [17].

6.5. Обмеження майнових прав на земельні ділянки Франції

Значну роль у функціонуванні земельно-майнових відносин відіграють Земельні банки і фонди. У Франції, зокрема, функції динамічного земельного фонду виконує SAFER, у якого три місії: розвивати і зберігати сільськогосподарські й лісові землі; сприяти місцевому розвитку спільно із проектами місцевих органів влади; захищати навколишнє середовище. При цьому він забезпечує прозорість діяльності на ринку земель і публікує довідники цін. Загальна тенденція європейських країн - розробляти стратегічні документи із розвитку земельної сфери терміном на 5-10 років.

Сьогодні практично у всіх без винятку країнах Євросоюзу і США в Конституції закріплені основоположні принципи регулювання земельно-майнових відносин, введені жорсткі обмеження, пов'язані з цільовим використанням земель різних категорій, а також правила муніципального та сільськогосподарського землекористування, демарковані економіко-правові

процедури продажу земель і викупу їх у приватних осіб для державних потреб і досягнення національної безпеки.

Щодо обмеження майнових прав на землі у Франції (табл. 1) можна зробити висновок, що їхні основні види такі: земельний сервітут; узуфрукт; право користування (узус).

Таблиця 1

Види обмежених майнових прав на земельні ділянки у Франції

Види обмежених майнових прав на земельні ділянки та їх особливості					
Земельний сервітут	Узуфрукт (право користування плодами)	Право на користування (узус)	Обмежений особистий сервітут	Право на користування державною власністю	Право забудови
Має додатково характер до права власності на основну ділянку	Довірче майнове право на користування майном і отримання вигоди з нього	Отримання плодів дозволяється лише в кількості потрібній для потреб його сім'ї	-	-	-

Земельні сервітути у Франції не можуть бути самостійним предметом цивільного обороту і мають додатковий характер до права власності.

Узуфрукт як право користування нерухомим майном з привласненням отриманих від цього майна плодів у випадку, якщо він належить юридичній особі, також є предметом цивільного обороту. Право користування у Франції може належати тільки фізичним особам [18].

6.6. Право першочергової купівлі ділянок

Контроль за господарствами у Франції стосується використання, а не власності земель сільськогосподарського призначення. Головним питанням є: чи будуть додаткові гектари ефективно оброблятися з користю для громади і сприятливим для довкілля чином. Контроль здійснюється незалежно від способу володіння землями - у власності земля чи в оренді.

У Франції намагаються уникати диспропорцій щодо розміру господарств. Там усіляко сприяють облаштуванню нових сільськогосподарських виробників. Тобто, коли фермер йде на пенсію, важливо, щоб його справу продовжив молодий господар, щоб «звільнені» гектари не працювали на збільшення сусідньої компанії. Для молодих фермерів оренда гектарів доступна. Тобто, якщо маєш відповідну освіту і декларуєш, що займатимешся сільським господарством, то держава допоможе тобі облаштуватися на землі. Головне, щоб жив у селі і впродовж 10 років безпосередньо працював на цьому наділі. Коли аграрної освіти немає, треба брати дозвіл, доводити, що можеш фахово господарювати.

Облаштувати діяльність фермера чи сільгосппідприємства найкращим чином покликані Товариства земельного та сільськогосподарського устрою (SAFER). Подібні структури є у багатьох країнах, контролюються державою,

мають повноваження державного органу. З одного боку САФЕРи залежать від міністерства сільського господарства, а з іншого - від міністерства фінансів. Це такі собі земельні оператори. Одна з цілей сільськогосподарської політики - забезпечити сталість, постійність сільськогосподарського використання земель, упереджувати роздроблення ділянок, точніше самих структур, які ведуть сільськогосподарське виробництво. Наприклад, рано чи пізно земля передається. І тут треба уникнути поділу цієї власності на маленькі шматки, які можуть мати меншу життєздатність. На важливості збереження колективних послуг у зонах з мінімальною щільністю населення наголошують управлінські структури Франції. Тобто під час землепорядкування певної території потрібно забезпечити розподіл різних видів діяльності на цій території. Якщо дбати про загальний план забудови, розвитку території, то можна успішно реалізувати той чи інший проект.

Агровиробництво — справа потрібна, але не можна забувати й про захист води, тому що це важливо для населення. Певну ділянку, де подальше використання нітратів чи пестицидів загрожує забрудненням, наприклад, підземних вод, можна вивести з обробітки. Аби забезпечити нормальну якість води, у Франції домовляються з аграріями, що на певній території вони вирощуватимуть культури, які не потребують мінеральних добрив та інших хімічних засобів.

Коли йдеться про вилучення землі під будівництво автобану або швидкісної залізниці, тоді крім засобів для переконання власника, існує ще право першочергової купівлі ділянок. Купують, щоб зберегти сімейний тип господарства, зберегти садиби разом з будівлями, іноді — задля консолідації земельних ділянок та проведення меліорації. Таким чином відбувається боротьба із земельними спекуляціями[17].

7. Облік і нагляд за землями

Основою будь-якої операції є інформація, що дозволяє прийняти те чи інше рішення. Надзвичайно важливим є знання території та зв'язок з землевласниками через земельних радників, найманих працівників.

Отримують інформацію про всі трансакції через нотаріуса. Нотаріус на стадії підготовки угоди купівлі/продажу має передати інформацію до САФЕРу для встановлення офіційної індикативної ціни, та для можливого користування САФЕРом своїм правом першочерговості викупу.

Продавець повинен підготувати зобов'язання по продаж з повним описом всього майна та прийнятною для нього ціною.

САФЕР організовує рекламу задля пошуку кандидатів на ділянку: вивіщує оголошення в мерії комуни, організовує публікації в місцевій пресі, сільськогосподарських газетах та розміщує інформацію в Інтернеті.

Кандидати приходять до САФЕР, підписують попередню згоду на купівлю, де зазначена ціна для покупця, що складається зі стартової ціни та оплати послуг САФЕР. При цьому покупців-кандидатів може бути багато, тож проводять відбір.

На одне майно може бути 20-30 претендентів: фермери, лісівники або представники громади, тобто місцевої комуни. Вибір покупця залежить від того, яким буде проект подальшого використання земельної ділянки.

Проконсультувавшись з місцевими комісіями і з'ясувавши, як сприймають сусіди проекти різних кандидатів, технічний комітет дає висновок з аналізом ситуації. Рішення про передачу приймають під подвійним контролем: Міністерства сільського господарства та Міністерства фінансів.

Передача супроводжується певними умовами. Передусім, зобов'язанням дотримуватися законної цілі придбання ділянки (мінімум 10 років). Покупець не вправі сказати через два роки, що передумав вести сільське господарство.

Вимагається дотримання технічних, агрономічних правил, щоб не забруднювалася, наприклад, вода.

САФЕР також здійснює тимчасове керування власністю на час визначення напрямку подальшої діяльності господарства. Наприклад, діти не впевнені, чи займатимуться фермерством, тоді земля на 6-12 років може бути передана САФЕР з можливістю повернення цієї ділянки назад.

Активно застосовується обмін ділянок, коли власник погоджується перейти господарювати на іншу ділянку, отримавши при цьому дотацію-компенсацію близько 100 євро за гектар. Хоча і такий обмін обов'язково посвідчується нотаріально. На об'єднаних таким чином ділянках (а також залишених землях) проводять заходи землевпорядкування: дренаж, дороги, огорожа тощо. Коли є консолідований масив, складають програму втручання, залежно від території (гірська місцевість, рівнинна) та від кількості населення. Реалізують «заходи земельної свободи» - передають вільні землі пріоритетним претендентам, передусім молодим аграріям. Сприяють удосконаленню, раціоналізації їх роботи. Врешті-решт ці дії націлені на покращення та захист довкілля, запобігання припиненню на певній території сільськогосподарської діяльності. У підсумку, за таких умов французам (на відміну від українців) можна не хвилюватися, що їх сільгоспугіддя перетворюватимуться на латифундії [17].

Висновок

Виникнення і розвиток земельних відносин у Франції почалося ще в сиву давнину. Вже у VI столітті на теренах сучасної Франції (тоді імперія Меровінгів) почали формуватися повноцінні земельні відносини. Важливим внеском Франції є створення Наполеоном Бонапартом закону про кадастр у 1807 році, який став основою для формування кадастрів інших країн. Крім того, сам термін «кадастр» вперше було введено у Франції за часів Наполеона. Тобто, вже до ХХ ст. у Франції швидкими темпами розвивалася і кадастрова система, і землеустрій. Зараз Франція є високорозвиненою індустріально-аграрною державою, в якій земельні відносини займають одну з високих ланок. В країні створені Товариства земельного та сільськогосподарського устрою, які контролюються державою, мають повноваження державного органу і успішно здійснюють політику у сфері земельних питань і захисту навколишнього середовища. Тому аналізуючи етапи розвитку земельних відносин у Франції, можна стверджувати, що вони були вагомими, значними як для самої держави, так і для світу.

Список використаних джерел

1. М.М. Теліщук. Історія економіки та економічної думки: навчальний посібник. – Ірпінь: Національний університет ДПС України, 2008. – 541 с.
2. Раннеевропейские кадастры/Человек и Земля. Теория и практика решения земельных вопросов. [Електронний ресурс]: <http://www.geopractika.ru/3-1>.
3. Проскурін П. В. Історія економіки та економічних учень. Нариси економічної історії індустріальної цивілізації: Навч. посіб. — К.: КНЕУ, 2005. — 372 с.
4. Горбань Ю. А. Землекористування у Франції в умовах переходу до аграрного капіталізму (друга половина XVIII ст.)/ Ю. А. Горбань // Історія науки і біографістика. – 2015. – № 2. – [Електронний ресурс]: Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/INB_Title_2015_2_8.
5. Анатольєва О.І. Конспект лекцій з "Історії держави та права зарубіжних країн". /Національної академії внутрішніх справ/ Київ, 2015 [Електронний ресурс]:<http://studies.in.ua/istorija-derzhavy-ta-prava-zarubizhnyh-krain/3997-derzhava-ta-pravo-francyi-xviiiix-st.html>.
6. История государства и права зарубежных стран: В 2-х т. Учебник для вузов. 2-е изд., стер./ Под ред. проф. Краше-нинниковой Н.А. и проф. Жидкова О.А. — М.: НОРМА (Изда-тельская группа “НОРМА-ИНФРА”. — 2001. — Т. 1. — 624 с.; Т. 2. — 712 с.[Електронний ресурс]:<http://bibliograph.com.ua/teoria-gosudarstva-i-prava-5/166.htm>.
7. Царенко О. М. Економічна історія України і світу [Текст] : Курс лекцій: Навч. посіб. / О. М. Царенко, А. С. Захарчук. - Суми : Університетська книга, 2001. - 308 с.[Електронний ресурс]:<http://buklib.net/books/25813/>.
8. В. Батурич. Император республики. Журнал "ТРИЗ-профи: Эффективные решения" №1, 2005. – с. 59-65. [Електронний ресурс]: http://www.triz-profi.com/Pdf_web/4-11-web.pdf.
9. Никонов П.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор // П.Н. Никонов; Н.Н. Журавский. - СПб, 2006. - 113 с. [Електронний ресурс]:http://lib.mesi-yar.ru/books/yf-mesi/2009/nikonov_p_n_zhuravskii_n_n_nedvizhimost_kadastr_i_mirovy.pdf.
10. Larsson Gerhard. Land Registration and Cadastral Systems: Tools of Land Information and Management.. 1991. New York: Longman Scientific and Technical.
11. Волков С.Н. Землеустройство. Т. 7. Землеустройство за рубежом. - М.: КолосС, 2013. - 408 с.: ил. - (Учебники и учеб.пособия для студентов высш. учеб. заведений). [Електронний ресурс]:<http://www.studentlibrary.ru/doc/ISBN5953202768-SCN0021.html>.
12. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.; За заг. ред. М. Г. Ступеня. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: «Новий Світ-2000», 2006. – 336 с.

13. Вараксин, Г. С. История развития и современное состояние кадастра недвижимости за рубежом [Текст] / Г. С. Вараксин, А. Д. Мезина // Вестник КрасГАУ / Краснояр. гос. аграр. ун-т. - Красноярск, 2012. - Вып.10. - С. 63-66.

14. Чувпило В. В. Управління земельними ресурсами: зарубіжний досвід / В. В. Чувпило // Науковий вісник Академії муніципального управління. Серія : Управління. - 2014. - Вип. 3. - С. 235-242. – [Електронний ресурс]: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvamu_upravl_2014_3_27.

15. Ботезат О. П. Зарубіжний досвід землекористування як крок до реалізації земельної реформи в Україні / О. П. Ботезат // Інвестиції: практика та досвід. - 2016. - № 24. - С. 116-119. [Електронний ресурс]: http://www.investplan.com.ua/pdf/24_2016/26.pdf.

16. Бігуненко О.Г. Міжнародний досвід управління земельними ресурсами: можливості застосування в Україні. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія економічні науки. – 2015. – Випуск 15. – С 24–27. [Електронний ресурс]: http://www.ej.kherson.ua/journal/economic_15/5/7.pdf.

17. Квітка Г. У Франції нелегко бути власником. Держава суворо контролює господарів сільгоспугідь / Г. Квітка // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 3. – С. 17-20. – [Електронний ресурс]: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2013_3_6.

18. Галушкіна Т. П. Адаптація світової практики побудови системи земельно-майнових відносин в Україні / Т. П. Галушкіна, Т. Ф. Сидорченко // Економічні інновації. – 2014. – Вип. 57. – С. 80-87. – [Електронний ресурс]: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecinn_2014_57_11.

Білорусія

Зміст

1. Історія земельно-майнових відносин Білорусії після XIV століття	99
2. Білоруська модель земельних відносин	106
3. Роль землеустрою в розвитку економіки	108
4. Земельні ресурси	110
5. Відомості про Державний земельний кадастр	113
Висновок	115
Список використаних джерел	115

1. Історія земельно-майнових відносин Білорусії після XIV століття

У XV-XVI ст. в соціально-економічному житті Європи відбулися значні події, які впродовж кількох століть мали визначальний вплив на життя більшості європейських країн, в тому числі і на Велике князівство Литовське (далі - ВКЛ) в складі якого знаходилася Білорусь. В деяких країнах Західної Європи (Англія, Нідерланди, Італія, Португалія, певною мірою Франція) приблизно з кінця XV ст. стали з'являтися чіткі ознаки перебудови господарської системи, основним змістом якої був поступовий перехід від феодального до капіталістичного способу виробництва. Вплинули на це різні причини: великі географічні відкриття, які сприяли зосередженню в руках деяких людей значних грошових коштів (первісне нагромадження капіталу); зростання цін на сільськогосподарську і промислову продукцію через «революцію цін», пов'язаної, з одного боку, з ввезенням в Європу великої кількості золота і срібла, награваного конкістадорами в Америці, з другого - з демографічним вибухом в багатьох європейських країнах і зростанням попиту на продукти харчування, а це приводило до підвищення цін на них і на іншу сільськогосподарську продукцію; з'ява нових шляхів сполучення, формування світового ринку тощо.

Розвиток ринкових відносин привів в цих країнах до відмови від прикріплення селянства до землі і скасування кріпосного права, створення ринку вільної робочої сили, що викликало швидке зростання промисловості і стрімку урбанізацію. Ці явища вели до активізації господарської активності не тільки у вищезгаданих країнах, але і в інших, зокрема тих, з якими у них були господарські та торговельні відносини. Одночасно з цим в західноєвропейських країнах через переміщення значної кількості сільського населення в міста намітився деякий спад виробництва традиційної для них сільськогосподарської продукції.

Якраз з цього часу почали відбуватися помітні відмінності в економічному розвитку країн Західної Європи, з одного боку, Центральної і Східної Європи, в тому числі і ВКЛ, з другого.

На економіку Білорусії, як і всього ВКЛ, в XVI ст. значний вплив мало зростання попиту на зерно та іншу сільськогосподарську продукцію в тих західноєвропейських країнах, де вже завершувався процес первісного нагромадження капіталу (передусім в Голландії і Англії) і вони активно йшли шляхом капіталістичного розвитку.

Така західноєвропейська зернова і сировинна кон'юнктура привела до того, що на території ВКЛ стало надзвичайно вигідно вирощувати зернові культури. У ситуації швидко зорієнтувалася держава, а також деякі магнати, які почали проводити перебудову своїх господарств, орієнтуючись на випуск сільськогосподарської продукції для продажу за кордон. Але якщо соціально-економічний розвиток на Заході вів до все більшої свободи населення, то на території Східної Європи зростання сільськогосподарського виробництва виявилось можливим лише з використанням феодальних методів.

Цю ситуацію Ф. Енгельс назвав «другим виданням кріпосництва» як необхідний для правлячого стану засіб посилення експлуатації для підвищення своїх доходів. Історики-немарксистичні частіше застосовували щодо цього явища

термін «рефеодалізація». Показово, що якщо в першому випадку підкреслювався факт посилення гноблення селянства, то в другому говорилося про новий розвиток деяких елементів феодалізму, яке відбулося після періоду певного зростання значення грошового господарства і навіть з'яви деяких ознак капіталізму.

Проте не можна говорити, що в Білорусі в XVI ст. просто посилилася експлуатація селянства і якраз через це зросло виробництво сільськогосподарської продукції. У ВКЛ з урахуванням зернової і сировинної кон'юнктури на європейських ринках була проведена масштабна аграрна реформа, так звана «волочна помера». Основним документом цієї реформи вважається «Статут на волоки», затверджена 1 квітня 1557 р і прийняті в його розвиток доповнення. Текст «Статути на волоки» зберігся серед документів державного архіву ВКЛ - Метрики Великого князівства Литовського - і вперше був опублікований в серії «Русская историческая библиотека» в 1914 р.

Були опубліковані матеріали про проведення реформи в Пінському і Клецькому князівствах в 1552-1555 рр., Гродненській економії, Кобринській економії, Пінському старостві в 1561-1566 рр. тощо. Документи, що збереглися, свідчать про те, що реформа була добре продумана, а її проведення досить спокійно сприйнято селянством. Принаймні масових протестів проти її проведення не відбувалося, хоча і відомі окремі факти незгоди селян і, навіть, шляхти з діяльністю ревізорів і мірників.

Основу економіки ВКЛ як феодальної держави становило сільське господарство, і тому якраз еволюція аграрних відносин визначала рівень загального економічного розвитку країни. Проте сільське господарство, особливо землеробство, є однією з найбільш консервативних галузей економіки. Відомо, зокрема, що основні сільськогосподарські знаряддя праці аж до XIX ст. залишалися майже незмінними. Це характерно для економіки всіх народів. Перетворення в аграрному секторі економіки завжди були одними з найскладніших, особливо коли вони передбачали зміни в сфері землеволодіння та землекористування. Розуміючи це, в ВКЛ все ж пішли на таку реформу і дуже швидко вона привела до позитивних результатів.

Але потрібно відзначити, що зовнішньоекономічна ситуація була лише однією з передумов реформи. До неї можна додати внутрішні чинники, як природні (передусім природні), так і соціально-політичні, які значно впливали на стан господарського розвитку ВКЛ і на прийняття рішення про проведення реформи. Природні умови для розвитку землеробства загалом були сприятливими на всій території ВКЛ. Якраз тоді відбулося значне збільшення посівних площ, широкого поширення набула розробка під рілля лісових масивів. Значною новацією у розвитку сільського господарства, яка була викликана бажанням збільшити виробництво зерна, став перехід від лісово-облогової системи обробки землі до трипільля (по «Статуті на волоки» перехід на трипільля був обов'язковий: в ідеалі вся орна земля села мала бути розділена на три поля, а селянин повинен був отримати по рівній частині в кожному з цих полів). Природно, що введення трипільля позитивно позначалося на розвитку землеробства.

Найважливішим фактором еволюції господарства ВКЛ в цей час було також подальше поглиблення суспільного поділу праці та значний розвиток на

цій основі товарно-грошових відносин. Виразним показником цього процесу стало швидке зростання міст, які були центрами розвитку ремесел і торгівлі, а також містечок як аграрно-ремісничо-торгових поселень. У Білорусі в кінці XVI ст. налічувалося близько 30 міст і 400 містечок, більшість з яких отримали статус міського поселення впродовж XVI ст. Природно, що процес зростання міст і містечок сприяв формуванню і розвитку внутрішнього ринку. Зростання чисельності міського населення супроводжувалося зростанням попиту на продукцію сільського господарства і промислів, що також було однією з важливих передумов і стимулів економічного розвитку країни.

Важливу роль відігравав і демографічний фактор, який в середньовіччі мав непостійний характер. Високу народжуваність супроводжував досить високий рівень смертності. Населення ВКЛ в кінці XIV ст. становило менше 1 млн осіб, з них на території Білорусі жило близько 400 тис. чоловік. До початку XVI ст. населення Білорусі, можливо, досягло 700-800 тис. чоловік. В середині XVI ст. чисельність населення Білорусі становила близько 1 млн 800 тис. чоловік.

Важливим був і зовнішньополітичний чинник. Якраз в цей час почався етап воєн з сусіднім Московським князівством (1492-1494, 1500-1503, 1507-1508, 1512-1522, 1534-1537 рр.), для ведення яких були потрібні значні кошти. Традиційними способами підвищити масштаби грошових надходжень в казну не було можливим. Проведення економічної реформи дозволяло, врешті решт, сподіватися на це.

Сподівання на краще у керівництва країни підтримувалися ще і тим, що перед очима був позитивний приклад реформування. Прикладом цього була мати великого князя литовського і короля польського Сигізмунда Августа королева і велика княгиня Бона Сфорца (1494-1557 рр.).

Бона Сфорца, з 1518 р. дружина короля польського і великого князя литовського Сигізмунда Старого (1467-1548 рр.), італійка, була на 27 років молодша за чоловіка. Можна припустити, що її освіченість і сімейне виховання в дусі того, що у всіх справах, особливо пов'язаних із землею і податками, повинен бути порядок, вплинули на те, що в країні було проведено ряд реформ і нововведень. Реформи були спрямовані передусім на впорядкування шляхетського землекористування і введення одноманітності у визначенні розмірів земельних наділів селян і встановлення повинностей, які призначалися з цих наділів.

Справа в тому, що в цей час на території Білорусі існувала дуже складна, сформована багато в чому стихійно, система землекористування і оподаткування селянства. Вона спиралася на різні як за назвами, так і за розмірами одиниці оподаткування. Більше того, часто однойменні одиниці оподаткування відрізнялися розмірами навіть в межах одного населеного пункту або володіння. Відбувалося це через те, що впродовж довгого часу економічний потенціал селянських сімей змінювався неоднаково: у одних земельний наділ з різних причин залишався незмінним або навіть зменшувався, у других міг збільшитися в рази. Повинності ж, що накладалися на дим, дворище, службу, як і виплати, що збираються з них, були, зазвичай, однаковими. Таким чином, існуюча система оподаткування недостатньо повно враховувала виробничі ресурси селянського господарства, передусім розміри

земельних наділів. Вигравали в цій ситуації ті селяни, у яких земельні наділи були більшими за середній. Землевласник-феодал в такій ситуації теж втрачав частину феодалної ренти.

Щоб реорганізувати цю архаїчну систему землекористування і оподаткування, і була проведена так звана Велика аграрна реформа, або «волочна помера». Головнім в розпочатій в 1530-і рр. Боною Сфорца реформі стало створення нової системи землекористування і оподаткування селянства, в якій як одиниця оподаткування була введена волока - однакова за площею (21,36 га) ділянка орної землі, що складалася з 30 частин.

Реформа, яку почала Бона Сфорца, охопила майже всі сторони соціально-економічного життя. Аграрна реформа у володіннях самої королеви - Городець (Давид-Городок), Пінськ, Клецьк, Кобрин та інші проводилася на основі спеціальної інструкції (статути). Відомі дві її редакції: 1549 року і 1552 р. Перебір землі відбувався не тільки в селах, але і в містах. Міста, які не мали магдебурзького права і до тих пір відбували повинності спільно з волостю, отримали адміністративну незалежність і самоврядування. Багато уваги було приділено розвитку в містах ремесла і торгівлі. Під час перебірів вимірювання проходила і перевірка прав на володіння землею у шляхти. За результатами точного обліку землі доходи від маєтків, якими володіла мати короля, значно зросли.

Досвід реформування було вирішено застосувати і до державних володінь. Тим більше, що в 1556 р. королева Бона Сфорца поїхала в Італію і всі її маєтки з досвідченим адміністративним персоналом перейшли до великого князя Сигізмунда Августа. Проте якщо перед Боною Сфорца стояла задача тільки перебіряти землю в своїх володіннях і призначити точні і одноманітні повинності, які повинні були відбувати селяни за користування наділами, то плани Сигізмунда Августа були ширшими.

Головною метою реформи, що проводилася в господарських володіннях, було збільшення державних доходів. Досягти цього планувалося наступними заходами. Передусім, виходячи з досвіду господарських перетворень Бони Сфорца, в державних володіннях теж вводилася волока, проводився точний облік селянської землі і встановлювалася система оподаткування селянства пропорційно кількості і якості землі. По-друге, в близьких до сплавних річках і з врожайною землею місцях створювалися фільварки - господарства з виробництва товарного зерна. По-третє, в місцях, де фільварки не створювалися, земля все одно перебірялася на волоки, а селяни переводилися на грошову ренту.

У господарських володіннях «волочная помера» почалася в широких масштабах з 1551 року відповідно до розпорядження великого князя Сигізмунда Августа. Виписка з книг Гродненського магістрату свідчить: «... помера городов и местечек волости и всех дворов, принадлежавших к Гродненскому замку, как стародавних, так и вновь созданных» проводилась «в соответствии с Уставой Его Королевской Милости в Великом Княжестве Литовском в 1551 г. изданной...». Упродовж п'яти-шести років згідно з цією «Уставой» були виміряні на волоки орні землі майже у всіх господарських володіннях в Браславському, Брестському, Лідському, Ошмянському і Слонімському повітах.

Проте, ні сама «Устава» 1551 року, ні королівська інструкція, про існування якої свідчать деякі джерела, поки не виявлені, і про проведення аграрної реформи в цей час можна судити лише за непрямими показниками.

Відомо, що поміра 1551 року була проведена з численними помилками, неточностями і, можливо, зловживаннями. Тому було вирішено зробити її повну перевірку (ревізію). Якраз для ревізорів, для перевірки того, як була проведена реформа і для виправлення виявлених недоліків, була створена нова інструкція - «Устава на волоки», прийнятої 1 квітня 1557 р. В цьому ж році і в наступному в неї були внесені деякі поправки, а також рекомендації та вказівки ревізорам і вимірникам, що свідчить про постійні спроби з боку влади удосконалювати проведення реформи. Згодом «Устава на волоки» стала інструкцією не тільки для ревізорів і мірників, а й для керівників господарськими володіннями.

В «Уставе на волоки» названі основні цілі реформи, передбачено низку технічних, соціальних економічних та інших нововведень.

Найголовнішим завданням реформи було, як зазначено в «Уставе на волоки», збільшення державних і особистих великого князя доходів: «а во всех тых справах коло розмноженья пожитков наших и порадности господарства в помере грунтов наших...».

Відповідно до «Устава на волоки» виправлялися недоліки і помилки попередньої поміри, вводилося однаковість її проведення на території всього ВКЛ. У господарських володіннях вся орна земля повинна була бути перемеріяна волоками: «...а где помера пойдет, мають мерыти всякий кгрунт куплений и заставный, кгда ж кметь и вся его маетность наша есть; а писати кгрунт, яко велики волоки вдлож и попереk на которых местцах, и, естли бы с прычины лихого кгрунту наддавки чынили, то мають пры том же описывати; а где могут быти волоки прогоняные, мерыти в тры поля, в каждое поле 11 моркгов, то есть у волоку 33 моркги с наддавкой ...».

У документі підтверджувалося, що верховним власником всієї землі в державі був великий князь. Тому виміру підлягали всі землі без будь яких винятків. Якщо в загальному масиві державних земель траплялися землі приватних власників, вони піддавалися вимірюванню як державні, а власнику в іншому місці давався рівноцінний або навіть більших розмірів наділ землі - так звана «отмена». Скасування, зазвичай, давалося тільки тим власникам, які могли надати документи, що підтверджували їх право на володіння землею. В іншому випадку земля переходила у власність держави. Таким чином ліквідувалося черезсмужжя всередині державних володінь.

Звертає на себе увагу побажання про те, що ревізори повинні бути не тільки фахівцями своєї справи, але і не бідними людьми. Можливо, це робилося для того, щоб максимально обмежити можливість підкупу адміністраторів при проведенні реформи або ревізії її результатів.

За якістю землі поділялися на 4 категорії: добрі («добрий грунт»), середні («середний грунт»), погані («злой», або «подлый», грунт) і зовсім погані (грунт «вельми подлый, песковатый або блотливый»). Вперше земля була оцінена відповідно до її якості під час реформи у володіннях Бони Сфорца, але там виділялося лише три категорії землі – хороша, середня і погана. Земля, виміряна

на волоки, маркувалася спеціальними кордонами – «стінами». Тому всі землі, що знаходилися за цими стінами, називалися «катівнями», звідси і вигляд поселень на території Білорусі з такою назвою.

Одним з важливих положень аграрної реформи була її одноманітність – рівні розміри панщини або грошових плат для селян, які брали в обробку волоку або її частину. Важливим для феодально-залежного населення був і принцип незмінності набору та розмірів феодальних повинностей упродовж певного періоду, що гарантувалося спеціальними документами – Статутами. Для державних селян таким основним документом була «Устава на волоки», на підставі якої ревізорами або комісарами розроблялися Статути для конкретних державних володінь. Статути розробляли для своїх володінь і деякі приватні власники, які за прикладом великого князя почали проводити відповідні реформи у своїх володіннях.

Одночасно перед ревізорами і мірниками ставилося завдання як розширення колишніх феодальних господарств, так і створення нових господарств, заснованих на праці кріпосних селян та орієнтованих на виробництво зерна на продаж – фільварків. Відповідно до «Уставой на волоки» фільварки створювалися переважно на родючих землях поблизу з річками. Там, де створювалися фільварки, основною селянською повинністю ставала відробіткова повинність (панщина) – 2 дні за тиждень з волоки – разом з різноманітними додатковими повинностями.

У місцях, які знаходилися далеко від торговельних шляхів, що ведуть на захід, або там, де земля селян була малоурожайною як основна повинність вводилася грошова рента – 30 грошів з волоки (разом з різноманітними додатковими повинностями). Перехід селян на ренту давав потужний поштовх розвитку товарно-грошових відносин всередині країни, прискорював формування та розвиток внутрішнього ринку.

Волочні наділи в залежності від повинностей селян, посаджених на них, ділилися на «тяглые» і «осадные».

Співвідношення величини фольварочного і селянського заорювання становило відповідно з «Уставой на волоки» пропорцію 1:7, тобто на обробку однієї фольварочної волоки відводилося сім селянських волок. Кожна селянська сім'я отримувала як земельну ділянку волоку або її частину, з якої відбували чітко встановлені повинності. Особливих обмежень і суворої регламентації наділення селян землею не було. Землевласник ніколи не наполягав, щоб селянське господарство взяло саме волоку землі. Ціла волока не була обов'язковою і незмінним земельним наділом, який повинен був взяти селянин. Волока була тільки стандартною, точно виміряною ділянкою землі, еталоном для призначення повинностей. У тих випадках, коли селянин міг обробити наділ розміром більше однієї волоки і відбутися з нього повинності та сплачувати податки та оброк, ніхто не був проти того, щоб селянське господарство взяло наділ більше волоки.

Всього «Устава на волоки» складається з 49 статей, в яких, крім вже згадуваних з правилами вимірювання землі на волоки (ст. 29 «О ревизорох, мерниках и о помере волочной и о селидбах и о отменах им, о затаенных кгрунтех»), про фольварки (ст. 20 «О фольваркох у гумнех, о засеваню и ужатю и о

даванню в отсоп, о евьях и о семи волоках») вміщено й інші відомості. Так, у статтях 1-8 міститься інформація про людей, які були зобов'язані спеціальними «службами» великому князю: бояри і служки, конюхи, стрільці, лавники. Називалися розміри наділу (зазвичай, це були 2 волоки на господарство), який виділявся для тієї чи іншої категорії вищезазваних селян-слуг, і фіксувалися повинності, які вони повинні були відбувати з цього наділу. У разі земельних спорів між селянами вїт повинен був переіряти землю і «направляти межу». Для цього він повинен був «...мети шнур, однакое меры справеный и досветчоный».

У статті 9 «О городах и их повинностях» зазначалося, що міста, які мають самоврядування, користуються землею за правилами, зафіксованими в цих привілеях. В інших містах населення повинно платити з волоки землі хорошої якості 50, середнього – 40 і з поганого – 30 грошів. Визначалися також плати за садибну землю, городи, будинки, що стоять на торгу («в ринку»), тощо. Передбачалося, що у великих містах вїт за виконання своїх обов'язків буде отримувати 1 волоку землі, звільнену від сплати будь-яких повинностей («вільні волоки»). У малих містах вїт отримував половину волоки.

Стаття 10 вводила однакові для всього ВКЛ розміри капщини (податку на право утримання корчми та продажу там спиртних напоїв) – від меду і пива по копі грошей. У статті 11 описувалися обов'язки «різників», у статті 12 – комірників. Стаття 13 забороняла відкривати корчми без дозволу влади, а 14 – відкривати нові торги ближче трьох миль від державних міст. В інших статтях визначалися повинності селян, порядок збору платежів та грошових доходів.

Селянам було дозволено на своїх волоках полювати на різних звірів. Разом з тим, під загрозою смертної кари підданам заборонялось полювати в королівських пуцах на сарн та інших великих звірів.

Дуже цікава «екологічна частина» статті 33 «Уставы на волоки». Згідно з нею, в звичайний час року підданам дозволялося ловити в державних річках і озерах рибу з використанням різних пристосувань. Заборонялося лише «забивать езы» (ставити греблю поперек річки), а впродовж квітня – червня взагалі заборонялося ловити рибу.

У статті 39 розповідалося про наділення землею і обов'язки ремісників. У статті 42 «О мысливстве» (полювання) заборонялося пошкоджувати під час полювання посіви.

Таким чином, аграрна реформа, проведена у відповідності з «Уставой на волоки» від 1 квітня 1557 р. у державних володіннях, послужила початком перебудови сільського господарства ВКЛ. Введення волоки як стандартної одиниці поземельного вимірювання та оподаткування повинностями, точний і заздалегідь визначений розмір останніх свідчили про перехід економіки на новий рівень, сприяли господарській стабільності держави.

За прикладом великого князя багаті приватні і духовні феодали стали проводити «волочну померу» у своїх володіннях, приймаючи навіть свої особливі статuti.

Реалізація положень «Уставы на волоки» загальмувала диференціацію селянства, створила приблизно рівні умови для одержання земельного наділу і відбування повинностей за користування ним. Чітко визначені і заздалегідь

оголошені повинності, досить рівномірне оподаткування (2 дні панщини на тиждень з волоки) не викликали значних заперечень з боку залежного населення. Економічні ідеї, закладені в «Уставе на волоки», сприяли зміцненню економіки країни загалом та зростанню прибутків класу феодалів, а разом з тим давали підстави для створення атмосфери господарської стабільності і визначеності для феодално-залежного населення.

Ревізія, розпочата на основі «Уставу на волоки», була закінчена в 1568 р. На території Білорусі помірою були охоплені всі господарські володіння, які перебували в Ошмянському, Брестському, Браславському, Волковиському, Віленському, Гродненському, Лідському, Мінському, Новогрудському, Пінському і Слонимському повітах.

Аграрна реформа в Білорусі мала, проте, особливості в окремих регіонах. Так, на сході передусім з-за Лівонської війни (1558-1583 рр..) навіть в господарських Подніпровських волостях волочна поміра в середині XVI ст. в повному обсязі проведена не була. Щодо східних («руських») волостей країни, там все залишалось постарому, як сказав великий князь – «до другой науки и постановления нашего».

Спроба проведення аграрних перетворень в господарських володіннях сходу Білорусі була зроблена в 1560 - 1561 рр. У великокнязівських володіннях, розташованих тут, була проведена половинчаста реформа «поровнанне ґрунтов и платов». На жаль, документи, які визначали цілі і регламентували характер аграрних перетворень на сході Білорусі, не збереглися. Судити про хід аграрних заходів тут можна в основному за інвентарними описами тих маєтків, де реформа була проведена [1].

2. Білоруська модель земельних відносин

Одне з основних багатств країни - це земля. На нинішньому етапі економічної реформи саме земля є головним об'єктом пильної уваги суспільства. Останнім часом з'явилося дуже багато охочих запровадити приватну власність на землю і пустити її в оборот. Дискусії на цю тему викликають багато питань. Тому тут є над чим поміркувати. Від вирішення земельного питання залежить доля нації, тому не слід поспішати. Мудре рішення, прийняте зараз, в майбутньому дозволить придбати набагато більше, ніж ті вигоди, які можуть бути отримані, якщо Білорусь прийме західну модель земельної власності.

Нинішнє законодавство Республіки Білорусь дає її громадянам можливість купувати і продавати садові і дачні ділянки, ділянки для ведення особистих підсобних господарств і індивідуального житлового будівництва, а юридичним особам - купувати земельні ділянки при приватизації об'єктів державної власності та здійснення інвестиційних проектів. Основою подальшого розвитку земельних відносин залишається державна власність на землю. Землі сільськогосподарського призначення, які є життєво важливими, не повинні сьогодні передаватися в приватну власність, про що записано в Конституції Республіки Білорусь.

Історичний аналіз показує, що приватна власність на землю сформувалася значно пізніше інших форм власності і до цих пір не є домінуючою. У багатьох

країнах земельна власність сконцентрована в національному масштабі і власником землі є держава.

Теза про те, що приватна власність на землю змусить прискорити розвиток процесу капіталізації в аграрному секторі, породить скоріше конкуренцію, ніж буде стимулювати технічний прогрес в галузі, помилковий, оскільки обробка землі вимагає таких капіталів, які перевищують особисті кошти більшості громадян, а хліборобське виробництво вимагає трудовитрат, які перевищують сили окремого сімейства. Перехід до приватної власності на землю приведе до виникнення маси дрібних сільськогосподарських структур, що, безсумнівно, обмежить застосування сільгоспмашин, нових агротехнологій, буде потребувати великих організаційних зусиль і капітальних вкладень, змін в інвестиціях, в підготовці кадрів, у напрямках розвитку науково-технічного прогресу тощо.

Передача земель у приватну власність з поступовою концентрацією їх в руках окремих фізичних осіб або груп осіб з утворенням великих і найбільших приватних земельних масивів створить реальну небезпеку перетворення селян на безправних орендарів, повністю залежних від тих, хто дає їм землю. Цей процес може супроводжуватися соціально-політичними та економічними негативними явищами, серед яких утворення шару земельних рантєс, що живуть на доходи від застави земель, а також земельних орендодавців, які присвоюють ренту; скупка земельних ділянок для спекуляції, яка призведе до збільшення площі необроблюваних земель. Трансформація колгоспів, інших сільськогосподарських організацій з передачею земель у приватну власність веде до виникнення господарств, в яких основою виробництва є сім'я. Але цієї родини в селі вже практично немає.

Зараз мова повинна йти не про формування власників, що неминуче приведе до соціального розшарування, що не завжди визначається суб'єктивними причинами, а про формування господарств, тобто ефективно господарюючих суб'єктів. Для майбутніх поколінь потрібно зробити все, щоб за результатами проведених земельних перетворень земля потрапила в руки тих, хто безпосередньо на ній трудиться, об'єднаних в трудові колективи селян, фермерів, міських жителів.

Люди справедливо вважають, що їх земля, полита потом багатьох поколінь, належить всім і не може продаватися, земля існує для того, щоб вирощувати на ній хліб і годувати народ, а не для спекуляції нею окремими громадянами, земля - це загальне національне багатство нинішніх і майбутніх поколінь білорусів.

Довгострокова оренда землі повинна стати соціально справедливим засобом формування ефективно господарюючих на ній суб'єктів, які не супроводжуватимуться соціальними катаклізмами. При цьому право оренди землі має стати предметом цивільного обороту.

Зараз багато держав віддають пріоритет тим, хто господарює на землі, а не тим, хто уособлює право власності. Для багатьох країн, особливо високорозвинених, характерне різке скорочення числа і питомої ваги земельних власників, широке заміщення приватної власності орендою землі. Якраз цей напрям є, безсумнівно, прогресивним і для Республіки Білорусь. Щоб зробити право оренди об'єктом ринку, необхідно створити в республіці первинний ринок

права оренди земельних ділянок. Для цього держава, як власник, має перейти до платних форм набуття права оренди. Земля повинна розподілятися за плату: за угодою, за конкурсом або на аукціоні.

Перший крок в цьому питанні вже зроблений. Урядом республіки 17 грудня 2002 р. затверджено Положення про порядок організації та проведення аукціонів на укладення договорів оренди земельних ділянок. Проведення таких аукціонів дозволить збільшити доходи держави за рахунок конкурентного відчуження прав оренди земельних ділянок і створення їх первинного ринку, забезпечити більш сприятливі умови для інвестицій в економіку республіки через залучення прав оренди земельних ділянок в цивільний оборот, створити вторинний ринок прав оренди земельних ділянок і збільшити можливості іпотеки.

Основною формою вторинного ринку землі в цьому випадку повинна стати переуступка права оренди, яка може мати три форми: продаж, обмін, дарування. При цьому державі немає необхідності безпосередньо брати участь в угодах з правом оренди, оскільки воно має можливість регулювати, регламентувати і контролювати ці процеси через систему державної реєстрації прав на нерухоме майно та угод з ним.

Стратегією держави повинна стати поступова реструктуризація прав на земельні ділянки, тобто перехід від п'яти типів прав (право власності, право довічного успадкованого володіння, право постійного і тимчасового користування та право оренди) до двох типів - права власності та права оренди. При цьому право власності на земельні ділянки потрібно залишити у відповідності до чинного законодавства.

Система орендного права є юридичною основою ринкової економіки. Юридичні та фізичні особи отримують право на користування землею, сплачуючи ренту в обмін на гарантію володіти землею на правах оренди. Не випадково частка орендованої землі в світі постійно збільшується, а ринок землі як об'єкта власності скорочується. Ця тенденція свідчить про те, що зростання орендного землекористування є економічно виправданим.

З огляду на те, що ця тенденція закріплюється в практиці багатьох країн, можна вважати, що цей процес викликаний об'єктивними причинами і повинен розглядатися як природний і прогресивний для Республіки Білорусь [2].

3. Роль землеустрою в розвитку економіки

Історичний досвід розвитку земельних відносин в Білорусі, в Росії та інших зарубіжних країнах показує, що найбільш реальним механізмом наведення порядку у використанні земель, раціонального перебудови території в інтересах усіх власників і користувачів землі, як і раніше, залишається державне землевпорядкування. Загальні соціально-економічні завдання сучасного землеустрою на різному організаційно-управлінському рівні актуальні завжди, тому що стосуються питань національної економіки, сільського господарства, промисловості, розвитку виробничої інфраструктури та соціальної сфери.

Землевпорядкування це система юридичних, економічних і технічних заходів, спрямованих на регулювання та вдосконалення земельних відносин, підвищення

ефективності використання та охорони земель, збереження і поліпшення навколишнього середовища. При цьому термін «ефективність» поглинає термін раціональність і передбачає наявність корисного результату, який може бути економічним, екологічним, соціальним тощо. При визначенні та зіставленні ефективності використання землі необхідно, як при прийнятті управлінських рішень, так і при обґрунтуванні конкретних землепорядних заходів, виходити з трьох відомих визначень землі як об'єкта землеустрою: засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві, просторовому базисі для розміщення всіх природних і рукотворних об'єктів, місцю життєдіяльності і середовищі проживання людини. Оцінка ефективності використання кожного з цих властивостей землі здійснюється за різними критеріями. Правильний вибір і розуміння критеріїв оцінки ефективності використання і охорони земель відіграють величезну роль при регулюванні земельних відносин. Перегляд цих позицій у багатьох країнах з розвинутою економікою привела до активізації, особливо в післявоєнні роки, процесу з виведення з сільськогосподарського обороту земельних ділянок, які за своїми характеристиками не могли забезпечити рентабельне виробництво. Після необхідних розрахунків ці ділянки забудовувалися, використовувалися для організації полювання, під водойми, лісопаркові зони тощо. Через це можна припустити, що одним з основних принципів землеустрою при переході до ринкових земельних відносин повинен стати пріоритет не якихось окремих категорій і видів земель, а більш ефективного використання землі. Цей принцип покликаний сприяти спрощенню порядку вилучення і надання земельних ділянок та перерозподілу їх, врешті решт, на користь більш дбайливих землевласників і землекористувачів, незалежно від форм власності (користування) на землю і форм господарювання на ній.

Зараз в Білорусі землеустрою надається велике значення. У республіці Білорусь створено відповідну нормативно-правову базу, що дозволяє чітко і оперативно виконувати доручення Президента і уряду. Проведення землепорядних заходів ґрунтується на кадастровій оцінці земель сільськогосподарських підприємств. Проведені роботи спрямовані на підвищення ефективності використання сільськогосподарських земель і є важливою складовою в системі заходів з реформування агропромислового комплексу, вдосконалення його фундаментальної галузі - землеробства. Впровадження адаптивної системи землеробства, його екологізація передбачає ділянкову форму ведення сівозмін, що дозволяє помітно підвищити ефективність виробництва організаційними (безвитратними) методами, тобто через більш сприятливе розміщення посівів сільськогосподарських культур з урахуванням якості земельних ділянок, кращих попередників і фітосанітарних умов і розробки системи добрив, виходячи з наявності поживних речовин у ґрунті, що передбачає необхідність фіксування по кожній земельній ділянці відомостей про оброблювані культури (попередників) і їх врожайності, системах добрив і захисту рослин, про протиерозійні, агро меліоративні та інші заходи для підвищення родючості ґрунтів.

У квітні 2001 року в республіці завершені роботи з оптимізації земель сільськогосподарських підприємств з площею оброблюваних земель більше 300 га.

За результатами цієї роботи кожній сільськогосподарській організації була видана відповідна землевпорядна документація, необхідна в практичному використанні.

Зараз землевпорядні роботи тривають в частині складання проектів внутрішньогосподарського землеустрою та підготовки інформаційної бази даних для комплексної характеристики кожної ділянки оброблюваних сільськогосподарських земель. Визначено експериментальні райони, де вже в цьому році повинні бути складені проекти внутрішньогосподарського землеустрою. У Наровлянському, Брагинському і Лоевського районах Гомельської області ця робота вже завершена.

Проекти внутрішньогосподарського землеустрою і створена на їх основі інформаційна база даних про кожну оброблювану земельну ділянку повинна стати організаційною основою впровадження інформаційних технологій в організацію і управління сільськогосподарським виробництвом і створення, таким чином, передумов для більш раціонального використання виробничих ресурсів, підвищення продуктивності праці та ефективності сільськогосподарського виробництва. Без інформаційних технологій в землеробстві, що дозволяють об'єктивно нормувати і оптимізувати технологічні процеси і рішення, важко сподіватися на успішне вирішення завдання що стоїть перед агропромисловим комплексом, завдання зниження витрат на виробництво продукції, досягнення її конкурентоспроможності.

Однією з найважливіших передумов підвищення ефективності використання землі є створення більш простої процедури відведення земель і переоформлення прав на земельну ділянку, що, зменшить кількість випадків порушення земельного законодавства та дозволить залучити найбільшу кількість земельних ділянок в цивільний оборот.

Важлива роль в регулюванні земельних відносин відводиться державі, причому державне регулювання земельних відносин потрібно розглядати як складову частину внутрішньої соціально-економічної політики, що забезпечує збалансований розвиток територій, стримування некерованого зростання мегаполісів, підтримку малих міст і депресивних регіонів, створення зон економічного зростання, а також реалізацію програм освоєння земель. Для цього, разом з різними заходами фінансово-економічного регулювання, зокрема, субсидування цін на послуги в міській інфраструктурі, пільгового кредитування та оподаткування, застосовуються механізми зонування та інших обмежень використання земель як базису розвитку економіки [3].

4. Земельні ресурси

Об'єкти земельних відносин

Об'єктами земельних відносин є: земля (землі); земельні ділянки; права на земельні ділянки; обмеження (обтяження) прав на земельні ділянки, в тому числі земельні сервітути. Земельні ділянки можуть перебувати у землекористувачів на наступних правах: державної і приватної власності, а також на праві власності іноземних держав, міжнародних організацій; довічного успадкованого володіння;

постійного користування (користування без заздальгідь встановленого строку); тимчасового користування; оренди (суборенди).

Суб'єкти земельних відносин

Суб'єктами земельних відносин є Президент Республіки Білорусь, Рада Міністрів Республіки Білорусь, державні органи, що здійснюють державне регулювання та управління у сфері використання і охорони земель, громадяни Республіки Білорусь, іноземні громадяни та особи без громадянства, індивідуальні підприємці, юридичні особи Республіки Білорусь, іноземні юридичні особи і їх представництва, іноземні держави, дипломатичні представництва і консульські установи іноземних держав, міжнародні організації та їх представництва.

Категорії земель

Землі Республіки Білорусь діляться на такі категорії:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі населених пунктів, садівничих товариств, дачних кооперативів;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;
- землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;
- землі лісового фонду;
- землі водного фонду;
- землі запасу.

До земель сільськогосподарського призначення належать земельні ділянки, в складі яких є сільськогосподарські та інші землі, надані для ведення сільського господарства.

До земель населених пунктів, садівничих товариств, дачних кооперативів належать землі, земельні ділянки, розташовані в межах міст, селищ міського типу, сільських населених пунктів, садівничих товариств, дачних кооперативів, за винятком земель, віднесених до інших категорій в цих межах.

До земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення належать земельні ділянки, надані для розміщення об'єктів промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, розміщення і постійної дислокації державних митних органів, військових частин, військових навчальних закладів та організацій Збройних Сил Республіки Білорусь, інших військ і військових формувань Республіки Білорусь, інших об'єктів.

До земель природоохоронного призначення належать земельні ділянки, надані для розміщення заповідників, національних парків та заповідників. До земель оздоровчого призначення належать надані земельні ділянки для розміщення об'єктів санаторно-курортного лікування та оздоровлення і інші земельні ділянки, що володіють природними лікувальними факторами. До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки для розміщення об'єктів, призначених для організованого масового відпочинку населення і туризму. До земель історико-культурного призначення належать земельні ділянки, надані для розміщення нерухомих матеріальних історико-культурних цінностей і археологічних об'єктів.

До земель *лісового фонду* належать лісові землі, а також нелісові землі, розташовані в межах лісового фонду, надані для ведення лісового господарства.

До земель *водного фонду* належать землі, зайняті водними об'єктами, а також земельні ділянки, надані для ведення водного господарства, в тому числі для розміщення водогосподарських споруд і пристроїв.

До земель *запасу* належать землі, земельні ділянки, не віднесені до інших категорій і не надані землекористувачам. Землі запасу перебувають у віданні відповідного виконавчого комітету, розглядаються як резерв і можуть використовуватися після переведення їх в інші категорії земель.

Види земель

Незалежно від поділу земель на категорії вони в Республіці Білорусь поділяються ще на такі види:

- *орні землі* - сільськогосподарські землі, систематично оброблювані (переорюють) і використовувані під посіви сільськогосподарських культур, разом з посівами багаторічних трав з терміном користування, передбаченим схемою сівозміни, а також вивідні поля, ділянки закритого ґрунту (парники, теплиці і оранжереї) і чисті пари;

- *перелоги* - сільськогосподарські землі, які раніше використовувалися як орні і більш одного року після збирання врожаю не використовуються для посіву сільськогосподарських культур і не підготовлені під пар;

- *землі під постійними культурами* - сільськогосподарські землі, зайняті штучно створеної деревами та кущами (насадженнями) або насадженнями трав'янистих багаторічних рослин, призначеними для отримання врожаю плодів, продовольчого, технічного та лікарської рослинної сировини, а також для озеленення;

- *лугові землі* - сільськогосподарські землі, які використовуються переважно для обробітку лугових багаторічних трав, землі, на яких створено штучний травостій або проведені заходи щодо поліпшення природного травостою (поліпшені лугові землі), а також землі, покриті природними луговими травостоями (природні лучні землі);

- *лісові землі* - землі лісового фонду, вкриті лісом, а також не вкриті лісом, але призначені для його відновлення (вирубки, пустирі, прогалини, загиблі деревостани, площі, зайняті розплідниками, плантаціями і лісовими культурами тощо), надані для ведення лісового господарства;

- *землі під деревами та насадженнями* - землі, вкриті деревами та кущами (насадженнями), що не входить в лісовий фонд;

- *землі під болотами* - надмірно зволожені землі, покриті шаром торфу;

- *землі під водними об'єктами* - землі, зайняті зосередженням природних вод на поверхні суші (річками, струмками, джерелами, озерами, водосховищами, ставами, ставками, каналами та іншими поверхневими водними об'єктами);

- *землі під дорогами та іншими транспортними комунікаціями* - землі, зайняті дорогами, просіками, прогонами, лінійними спорудами;

- *землі загального користування* - землі, зайняті вулицями, проспектами, площами, проїздами, набережними, бульварами, скверами, парками та іншими громадськими місцями;

- *землі під забудовою* - землі, зайняті капітальними будівлями (будівлями, спорудами), а також землі, що прилягають до цих об'єктів і використовуються для їх обслуговування;

- *порушені землі* - землі, що втратили свої природно-історичні ознаки, стан і характер використання через шкідливий антропогенний вплив і знаходяться в стані, що не дає можливості їх ефективного використання за вихідним цільовим призначенням;

- *невикористовувані землі* - землі, які не використовуються в господарській та іншій діяльності.

5. Відомості про Державний земельний кадастр

Для забезпечення раціонального використання та охорони земель, захисту прав власників землі, землекористувачів та орендарів і створення об'єктивної основи для встановлення ціни на землю, земельного податку, орендної плати в Республіці Білорусь ведеться Державний земельний кадастр [4].

Державний земельний кадастр - сукупність відомостей і документів про правове становище, природний стан і господарське використання земель, призначений для реалізації земельного законодавства, регулювання земельних відносин, управління земельними ресурсами, проведення землеустрою, оцінки та планування господарської діяльності землекористувачів, землевласників і власників землі, здійснення інших заходів, пов'язаних з використанням і охороною землі [4].

Державний земельний кадастр містить інформацію про землі всіх категорій і ведеться за єдиною методикою в тісному взаємозв'язку і з дотриманням принципу сумісності з територіальним, лісовим, водним кадастрами і кадастрами інших видів природних ресурсів.

Матеріали земельного кадастру широко застосовуються при вирішенні багатьох питань, пов'язаних з використанням земельних ресурсів. За допомогою земельно-кадастрових даних можна визначити місце земельних ресурсів у складі національного багатства країни, встановлювати завдання щодо підвищення продуктивності використання земельних ресурсів через переведення земель з однієї категорії в іншу, трансформації та поліпшення угідь, меліорації земель, боротьби з ерозією ґрунтів, кислотністю, засоленням, заболочуванням земель, давати оцінку економічної ефективності планованих заходів. Через це земельний кадастр набуває більшої значущості на різних рівнях народногосподарського планування та управління земельними ресурсами [4].

Отримання вихідної інформації для ведення державного земельного кадастру забезпечується проведенням необхідних топографічних, геодезичних, картографічних, ґрунтових робіт та інших обстежень і вишукувань [4].

Дані державного земельного кадастру можуть збиратися, зберігатися і використовуватися в текстовому, графічному та електронному вигляді [4].

Зараз земельно-кадастрова інформаційна база вдосконалюється з урахуванням використання сучасних технічних засобів і єдиних уніфікованих

для країни технологій на основі європейської класифікації земельних угідь і використання світових цін на землю [4].

Земельний кадастр Білорусі містить таку документацію:

1. державні земельно-кадастрові книги;
2. кадастрові карти (плани);
3. кадастрові справи;
4. електронні бази даних реєстрів (реєстрів) державного земельного кадастру;
5. каталоги геодезичних координат меж земельних ділянок;
6. книги обліку виданих документів;
7. статистичні звіти;
8. аналітичні огляди;
9. інші документи, що містять відомості про стан і використання земельних ресурсів.

Основним тестовим документом Земельного кадастру є земельнокадастрова книга. Вона містить сукупність достовірних відомостей про правовий, природний і господарський стан земель, наданих підприємству, організації, установі в безстрокове і короткострокове користування, а також необхідну інформацію про присадибні землекористування колгоспників, робітників, службовців та інших громадян [4].

Оцінка земель населених пунктів та інших категорій земель здійснюється з урахуванням їх місцезонашування, функціонального використання, ступеня соціального та інженерно-транспортного облаштування, екологічної ситуації [4].

Відомості державного земельного кадастру носять відкритий характер, за винятком відомостей, віднесених законодавством Республіки Білорусь до державних секретів [4].

Відомості державного земельного кадастру надаються у вигляді виписок з державного земельного кадастру, а при необхідності - у вигляді копій земельно-кадастрової документації за місцем обліку даної земельної ділянки за плату або безкоштовно. Отримані відомості можуть бути використані одержувачем для створення похідної інформації з метою її комерційного поширення з обов'язковим зазначенням джерела інформації [4].

Відомості про конкретну земельну ділянку надаються безкоштовно органам державного управління, місцевим виконавчим і розпорядчим органам, а також іншим державним органам та особам, передбаченим законодавством Республіки Білорусь [4].

Порядок надання відомостей державного земельного кадастру визначається спеціально уповноваженим державним органом земельних ресурсів і землевпорядкування [4].

Державний земельний кадастр ведеться за єдиною системою. Об'єктами державного кадастрового обліку є земельні ділянки незалежно від форми власності і міцно пов'язані з ними інші об'єкти нерухомого майна [4].

Державний кадастровий облік земельних ділянок проводиться за місцем їх знаходження в обов'язковому порядку на всій території Республіки Білорусь [4].

Проведення державного кадастрового обліку земельних ділянок передбачає перевірку представлених заявниками документів, складання описів земельних

ділянок в Єдиному державному реєстрі земель, присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам, виготовлення кадастрових карт (планів) земельних ділянок і формування кадастрових справ [4].

Основне завдання обліку полягає в тому, щоб дати характеристику земельного фонду за складом угідь і їх підвидів, відповідно до прийнятої класифікації угідь, із землекористування, терміну користування. Державний облік земель проводиться за фактичним станом земельних угідь на основі доброякісних планово-картографічних матеріалів і даних обліку поточних змін, виявлених графічним способом. Особлива увага приділяється обліку зрошуваних і осушених земель. Ступінь детальності кадастрового обліку залежить від характеру використання земель і потенційних можливостей земельних ресурсів. Найдетальнішому обліку підлягають землі сільськогосподарського призначення і землі населених пунктів [4]. Державний кадастровий облік земельних ділянок проводиться впродовж місяця з дня подачі заявки про проведення державного обліку певної земельної ділянки [4].

За результатами проведення державного кадастрового обліку земельних ділянок заявникам видаються засвідчені в установленому порядку кадастрові карти (плани) ділянок [4].

Фінансування діяльності для ведення державного земельного кадастру здійснюється з республіканського бюджету [4].

Висновок

Земельні відносини, землеустрій, кадастр у Білорусі мають довгу, багату, цікаву історію, на надбаннях якої ґрунтується і вдосконалюються її сучасне земельне законодавство.

Список використаних джерел

1. Республіканське унітарне підприємство «Проектный институт Белгипрозем» Научно-производственный журнал «Земля Беларуси» [Аношко В.С., Бобер Н.П., Гаев А.А.]; под. ред. А.С. Помелов – 2014. – №1. – С. 30–35.
2. Республіканське унітарне підприємство «Проектный институт Белгипрозем» Научно-производственный журнал «Земля Беларуси» [Кузнецов Г.И., Бобер Н.П., Литреев Т.В.]; под. ред. Н.П. Бобер. – 2003. – №4. – С. 18–19.
3. Республіканське унітарне підприємство «Проектный институт Белгипрозем» Научно-производственный журнал «Земля Беларуси» [Кузнецов Г.И., Бобер Н.П., Литреев Т.В.]; под. ред. Н.П. Бобер – 2003. – №4. – С. 2–3.
4. Кодекс Республики Беларусь о земле : за станом на 23 липня 2008 р. / Палата представителей. – Офіц. вид. – М. : 2008.

Азійський континент

Китай

Зміст

Вступ	118
1. Передумови формування земельних відносин.....	119
2. Реформи земельних відносин	123
3. Сучасний стан управління земельними ресурсами	126
4. Особливості системи титулів на користування землею	131
5. Еколого-економічні основи управління земельними ресурсами	134
Висновок	136
Список використаних джерел	137

Вступ

Площа поверхні Землі становить 510 млн кв. км, з яких Світовому океану належить 361 млн. км²(70,8%), суші — 149 млн. км² (29,2%) [1].

Площа продуктивних земель, за даними ФАО (FoodandAgricultureOrganization) Організації Об'єднаних Націй в 2005 році становила 8 753 млн га, у тому числі оброблюваних земель 1 535 млн га, з яких 1 404 млн га становила рілля. Земельний фонд зарубіжної Азії без Росії (Індія, Індонезія, Китай, Японія) займає 3 098 млн га земель, у тому числі 573 млн га оброблюваних земель, з яких 512 млн га ріллі. В цьому регіоні проживає 3 975,9 млн осіб. Тут на одного жителя припадає 0,82 га земельного фонду, з яких 0,13 га орних земель. Земельний фонд Китаю становить 932,7 млн га або 0,72 га на одного жителя (0,11 га ріллі), в Росії — 0,86 га ріллі, у США - 0,6 га, в Індії - 0,16 га, Австралії - 2,47 га, Франції - 0,31 га, Японії - 0,03 га. Для порівняння зазначимо, що в Україні в середньому на одного жителя в 2006 році припадало 0,89 га сільськогосподарських угідь, у тому числі 0,69 га ріллі [2, 3].

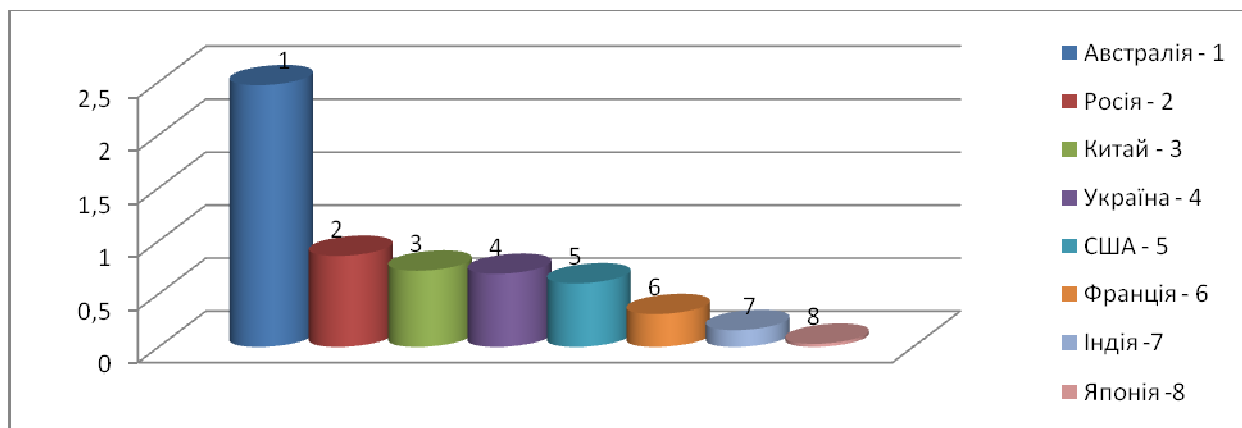


Рис. 1 - Земельний фонд в га на одного жителя

У зарубіжних країнах до такого багатства як земля, ставляться з великою обережністю, дбайливо оберігаючи її, намагаючись максимально використовувати в інтересах суспільства.

1. Передумови формування земельних відносин

Історія Стародавнього Китаю зазвичай поділяється на низку періодів, які позначаються в історичній літературі за іменами царюючих династій: період Шан (Інь) (XV-XI ст. до н.е.), період Чжоу (XI - III ст. до н.е.).

У період Чжоу виділяються особливі періоди:

Чуньцю (VIII - V ст. до н.е.) і Чжаньго - "боротьби царств" (V-III ст. до н.е.). Останній завершився створенням централізованих імперій в періоди Цинь і Хань (III ст. до н. е. - III ст. н.е.) [4].

У період раннього феодалізму (III ст.) в Китаї існували три держави військової диктатури, які вели постійні міжусобні війни. В 280 році ці держави були об'єднані в імперію під владою династії *Західної Цзінь*. Однак на початку IV ст. північна частина цієї імперії була завойована і зруйнована кочівниками, які створили в різний час на цій території 16 некитайських держав. Етнічні північні китайці почали переселення на південь, а кочівники, які були дуже відсталими в своєму розвитку, поступово набирали рис китайської цивілізації і до кінця VI ст., як свідчать документи, стали звичайними китайцями [4].

На південь країни переселилося більше мільйона багаті і освіченої знаті, створивши там династію *Східна Цзінь*. Почалося освоєння нових родючих земель. Уже в V ст. на цих землях стали вирощувати по два врожаї рису на рік. Саме рис став основною культурою Китаю, а так званий *рисовий пояс* став його головною житницею. Тут розвивалися ремесла, торгівля, будувалися міста, храми і монастирі для прихильників нової релігії - *буддизму*, який прийшов у Китай з Індії в I ст. Нова релігія утверджувалася дуже швидкими темпами і породила особливу групу землевласників - монастирських селян. На початок VI ст. було збудовано близько 30 тис. буддійських монастирів, в яких мешкало 2 млн. монахів. У V-VI ст. посилилася *диференціація населення*. Утворилися прошарки неповноправних, так званих *підлих людей*, зростало багатство і роль знаті, що мала назву "сильних домів" [5].

Після тривалої і запеклої боротьби півночі і півдня, в VI ст. воєначальник Північного Чжоу Ян Цзянь створив династію Суй і об'єднав Китай в єдину державу. Імператор цієї держави Вень Діпровів земельну реформу, направлену на послаблення "сильних домів". Кожного хлібороба забезпечили земельною ділянкою. У середньому кожна сім'я отримувала 120 му землі (0,067 га) (80 — на чоловіка і 40 — на жінку). З такої ділянки утримували податок близько 3 ц зерна. Вводилися трудова повинність (20 днів на рік) для чоловіків і промислова подать для жінок, які здавали в казну шовк або пряжу [6].

Завдяки реформі зросли площі оброблюваних земель. Проведений перепис виявив 1,5 млн. селян, які раніше не входили до списків податкового населення. Наділення їх землею значно поповнило казну. Проте частина селян, які отримали від держави землю, як і раніше, обробляли землю чиновників та "сильних домів", які лише укріпили свою владу. Зміцніла і влада централізованої держави. Центральна влада зміцнювалася і силовими методами. Була збудована *нова столиця Лоян*, у яку з різних провінцій переселили понад 10 тис. найбільш знатних і багатих сімей Китаю. Для забезпечення їх

життєдіяльності збудували великі зерносховища, Великий канал, який з'єднав ріки Байхс, Янцзи і Хуанхе. Його будували майже 100 тис. людей. Великий масштаб будов вимагав значних коштів і праці сотень тисяч будівельників. Це привело до збільшення податків і трудової повинності. Почалися селянські бунти, повстання, які привели до руйнації династії Суй і створенню в 618 році нової династії **Тан. Танський період** (VII-IX ст.) в історії Китаю називають **золотим віком** [6].

В Танський період значно удосконалилися *земельні відносини*. Було змінено систему наділів, зокрема вдови отримували по 50 му, зрівняні в правах чоловіки і жінки, встановлено пільги для деяких категорій сімей. Вся земля належала державі, і наділи надавалися землеробові тимчасово тільки на період працездатності. Потім їх перерозподіляли, для чого вели чіткі реєстри. Величина земельних наділів кожного землероба визначалася конкретними умовами його проживання. Де землі було мало, наділи зменшувалися, а де достатньо, їх отримували з розрахунку на трипільну сівозміну. Нагляд за використанням землі та вчасною сплатою податків здійснювали призначені із центру чиновники. Державні землі або роздавали в спадкове користування титулованій знаті, або надавали в користування чиновникам на період служби. Проте, оскільки за китайськими правовими нормами ступінь знатності зменшувалася з кожним поколінням і через п'ять поколінь сходила нанівець, а землі поверталися в казну, чиновники були зобов'язані контролювати цей процес.

Надзвичайно цікавою і своєрідною була структура **державного апарату чиновників**. До її складу входили:

- імператор, при якому діяла державна рада;
- виконавча влада з двома канцлерами (лівий і правий), які контролювали по три відомства (на зразок міністерств).

Окрім них діяли відомства громадських робіт, податків, військової справи, судів і в'язниць, охорони громадського порядку, кадрів; палата цензорів - прокурорів для контролю за виконавчою владою та місцевий інститут чиновників.

Відбір чиновників на посади відбувався за критеріями мудрості, справедливості, добропорядності. Для підготовки і відбору чиновників в Танській імперії була створена система державних іспитів (кецзюй), в основі якої була конфуціанська концепція сімейної моралі.

Статус чиновників у суспільстві був престижним і високим. Їхні права та обов'язки перед владою були викладені у зводі законів із 500 статей. Цей документ утверджував незаперечність і вічність державної влади і власності. Статус чиновника і земля землероба не переходили до їхніх дітей, тому дітям треба було починати все спочатку.

Найбільшого розвитку економіка Китаю в добу **середньовіччя** досягла у VIII ст. Це був час повторного відкриття Великого шовкового шляху, відновлення могутності Китаю як великої азійської держави. Можна стверджувати, що саме в цей час Китай вступив в період розвинутого феодалізму і відновив авторитет великої азійської держави, який мав ще за часів стародавності. Значно зросла роль великої земельної власності, розвивалося і помісне землеволодіння. Ліберальна і розумна політика правителів Танської

держави спонукала швидке зростання виробництва та ремесла. Особливого розвитку набули текстильне виробництво, гончарне ремесло, обробка металів, кораблебудування. Будувалися дороги, розвивалася внутрішня і зовнішня торгівля. В торгівлі та ремеслі виникли купецькі гільдії (хан). Значно розширилися посівні площі за рахунок освоєння цілинних земель, почалося виробництво чаю, бавовни. Держава отримувала значні доходи від видобутку олова, заліза, міді, срібла. Розвивалася гірнича справа, ремесла й торгівля. Багатіли міста, зростали прошарки заможних майстрів і купців. Значного розквіту досягли культура та мистецтво. За переписом 754 року в країні налічувалося близько 10 млн. дворів та майже 53 млн. платників податків [5].

Але зростання приватної земельної власності, зосередження землі в руках великих землевласників значно послабили державну власність на землю, підірвало систему надільного землеволодіння. В другій половині VIII ст. почалася криза земельних відносин. Масовою стає практика купівлі-продажу ділянок, яку здійснювали чиновники, лихварі, міські торговці. Реальна влада в державі стала переходити до власників великих *маєтків*, найбільші з яких мали по 200 дворів. Землі маєтків обробляли селяни за половину врожаю. Власники маєтків уникали сплати податків, від чого страждала казна. Для її поповнення почалася конфіскація землі буддійських монастирів.

За кілька років кількість державних дворів зменшилася більш ніж у п'ять разів. Реформою Ян Яня в 780 році була скасована система наділів і ліквідований контроль за перерозподілом землі. Проведена майнова класифікація населення, яка поділила всіх власників землі на дев'ять розрядів.

Був прийнятий закон *про два податки*, згідно з якими податки з земельних власників почали збирати двічі на рік (улітку і пізньої осені). Податок сплачували навіть гостинні двори, яких в 780 році було 1 млн. 300 тис, що майже наближалось до числа господарських - 1 млн. 800 тис. Податкові пільги надавали лише бідним сім'ям у неврожайні роки.

Проблеми в розвитку земельних відносин посилили роль торгового кредиту, лихварських операцій. Була запроваджена державна монополія на чай, сіль, спиртні напої.

Наприкінці IX ст. криза охопила весь спектр соціально-економічних відносин. Напруга в суспільстві зростала. У 874-901 роках вона переросла у селянську війну. Почався період розпаду Танської імперії, який тривав упродовж "п'яти династій і десяти царств". Північні землі країни були захоплені племенами кіданів та тангутів, яким Китай платив данину.

Навіть після утворення в 960 р. *Омської імперії* (X-XIII ст.) сплата данини продовжувалася, а в XI ст. навіть зросла. Проте почалися і позитивні зміни. Розвивалося *землеробство, торгівля, ремесла*. Було виведено врожайні сорти зерна, зросло вирощування бавовни, розвивалася бавовнопрядильна справа. До сьогодні славиться знаменитий сунський фарфор, вироби з лаку й слонової кістки, вишукані тонкі шовки. Особливо розвинувся гірничовидобувний промисел, зросло добування срібла і заліза. Сріблом і срібними виробами можна було відкупитися від завойовників, а залізо використовували для виробництва зброї.

Розвиток промислів збільшив кількість казенних майстерень. У металургійних плавильнях працювало до 100, у майстернях із виготовлення тканин - 60-70, а в кораблебудівних - 600-700 осіб. На деяких із них практикувалося використання найманої праці. Заробітна плата була частково натуральною, частково грошовою.

Розвиток торгівлі зумовив збільшення випуску грошей. Через нестачу міді стали випускати залізні гроші. У X ст. з'явилися *паперові гроші*.

Проте поряд з успіхами наростали і проблеми. Зросла кількість безземельних орендаторів, відбулося значне соціальне розшарування населення, зростали ціни. В державі періодично вибухали повстання. Але все такисунська династія проіснувала два століття.

У 1280 році після 70-річної боротьби Китай повністю опинився під владою монголів, яке тривало до 1368 року. Це були довгі роки важкого політичного, економічного і національного гніту, який на багато років загальмував процес розвитку країни.

Нова хвиля економічного розвитку середньовічного Китаю почалася у період *правління династії Мін* (1368-1644), яка виникла *після звільнення* Китаю через тривалу боротьбу з монголами. В новій імперії швидкими темпами впроваджувалася централізація управління економічним розвитком. Під особливим контролем держави була система аграрних відносин. Усі селяни отримали землю, було створено загальнодержавні податково-земельні реєстри. Податки сплачували помірні, багато дворів від них звільняли. Приватних володінь на початку династії було мало, оскільки здавати землю в оренду через низькі ціни на неї було важко.

Така аграрна політика сприяла створенню сильної держави, розквіту її економіки.

Проте в XV ст. Китай вступив у період затяжної кризи, ознаками якої стали обезземелення селян і нестабільність влади. Цю кризу Китай не зміг подолати аж до приходу в XVII ст. колоністів. Перші європейці з'явилися в Китаї в XVI ст. В 1557 році Португалія заволоділа територією Аомінь (Макао). В XVI-XVII ст. в Китаї з'явилися іспанці, голландці.

В 1644 році династія Мін через постійні народні бунти, селянські війни, територіальні антагонізми була знищена. До влади прийшла маньчжурська династія Цін, яка проіснувала до 1911 року.

Загалом розвиток Китаю в XV-XVIII ст. відзначався суцільними війнами, бунтами, класовими конфліктами, невдалими реформами [5].

Вже у XIX столітті основу земельних відносин у Китаї становить соціалістична власність у формі державної та колективної власності у відповідності з Законом «Про управління землями». У колективній власності формально могли перебувати лише сільськогосподарські землі. Щодо сільськогосподарських земель реформа передбачала перехід від власності комун до власності бригад, від власності бригад – до власності «малих бригад», що у 1980-х рр. розглядалися як основна госпрозрахункова одиниця.

У сільському господарстві широко застосовався сімейний підряд. У квітні 1988 року було прийнято поправку до Конституції КНР, що дозволила передавати селянам право користування ділянками інших селян.

У Китаї земля залишалася у державній власності. Перехід її у приватні руки, на думку китайських вчених, означало б створення дрібних сільськогосподарських структур, що обмежило б застосування сучасних технологій, стримувало розвиток продуктивних сил.

Зараз у Китаї земля залишається у державній власності, а колективна власність на землю розглядається як непохитний принцип нової економічної системи, яка створює умови для розвитку і піднесення добробуту народу, сприяє розумному веденню господарської діяльності.

Досвід Китаю щодо управління таким великим земельним потенціалом для нас є цінним, оскільки він, як і Україна, в попередні десятиліття мав подібні політичні, економічні і юридичні системи. Саме це спонукало нас зробити ширший аналіз реформування земельних відносин у сучасному Китаї.

2. Реформи земельних відносин

Історія людства — це, передусім, історія розвитку товарного господарства, від примітивного до сучасного. З поглибленням китайських реформ змінювалося ставлення до цих економічних категорій.

Вивчення і аналіз літературних джерел свідчить, що в законодавстві, практиці й правовій доктрині зарубіжних країн склалося кілька юридичних моделей реформування земельних відносин. Перша з них закріплена у законодавстві країн Східної Європи, друга – у законодавстві Китаю, а згодом В'єтнаму та Лаосу, третя – у законодавстві країн Латинської Америки [7].

Спочатку планування в Китаї було основою соціалістичного ладу, а ринок виступав як доповнюючий захід, потім почався пошук оптимального поєднання планування і ринку. Сьогодні планування і ринок, як два колеса на осі моделі економічного розвитку, забезпечують високі темпи зростання виробництва. Тому досвід Китаю в управлінні таким великим земельним потенціалом заслуговує на його вивчення в Україні [8].

Особливості формування й напрями розвитку механізмів державного регулювання земельних відносин в Китаї досліджували Ван Веньге, Гао Ян, Милосердов В., Кваша В., Петрук О., Пасечник О., Третьяк Н., Хвесик Ю. та інші.

Китайські економісти не пов'язують планування і ринок з певними системами (соціалізмом або капіталізмом). Вони вважають, що, будучи лише формою і методом управління економікою, планування і ринок ніколи не існували в чистому вигляді, а їх співвідношення змінювалося в різні періоди і в різних країнах.

Особливості вирішення земельного питання в Китаї завжди полягали в характері співвідношення двох основних складових виробництва – населення та землі. Саме тому проблеми системи земельних відносин, складу її учасників та земельного законодавства традиційно вирішуються державою. Подібна політика є зрозумілою основній масі населення та сприяє підтримці стабільності соціально-політичного стану в країні [9].

Серед багатьох важливих питань землекористування основними є правові та майнові. В центрі китайської реформи земельних відносин знаходяться проблеми прав власності та господарювання, а також майнових прав. Раніше орна земля відносилася до системи колективної власності, при цьому виробничі бригади були розрахунковими одиницями. Відомо, що несанкціонована (підпільна) торгівля землею у китайських селищах відбувається вже давно, особливо це стосується економічно розвинених районів. Така торгівля набуває різних форм, поширенішою з яких є паювання спільної господарської діяльності, будівництва тощо.

Китай досяг значного прогресу в боротьбі з бідністю, в якому особливо важливу роль відіграло зростання економіки в сільській місцевості. Оскільки земля є найціннішим активом у будьякій аграрній економіці, яка розвивається, то інститути, котрі визначають форми землекористування, знаходяться в центрі боротьби з бідністю. Якраз через це в Китаї було реалізовано важливі програми земельної реформи.

У 1980–1990 рр. Китай провів досить серйозні земельні реформи. Було прийнято значну кількість законів та нормативно-правових актів, які регулюють функціонування цієї сфери (Закон КРН «Про управління землею» від 25 червня 1986 р., Тимчасові правила «Про оподаткування орної землі» від 1 квітня 1987 р., Тимчасові положення «Про управління фінансовими коштами сільських кредитних кооперативів» від 20 серпня 1987 р.). До цього тут в сільському господарстві існувала колективна форма господарювання. Але уряд прийшов до висновку, що колективне господарство занадто дороге в розумінні ефективності.

Кооперативи та колгоспи були ліквідовані, а земля розподілена між окремими домогосподарствами в громаді, які погоджувалися продавати певну кількість продукції уряду згідно з визначеною квотою, а залишок продукції могли споживати або продавати. Серед громадян зросла зацікавленість у функціонуванні таких відносин. Через це зріс і обсяг виробництва сільськогосподарської продукції в країні.

Проте необхідно зазначити, що у процесі реформування земельних відносин в Китаї мова йшла не тільки про ефективність. При проведенні реформування виникала певна загроза передачі повноважень з центру на місцевий рівень, оскільки інтереси обшин не відповідали інтересам уряду. Між індивідуальними домогосподарствами потрібно було розподілити права користування фактично на всю територію сільськогосподарських угідь країни, в якій третина зайнятого населення безпосередньо залежала від сільського господарства.

Вивчаючи досвід Китаю щодо реформування земельних відносин, потрібно наголосити, що земля і зараз залишається в державній власності. Уряд країни намагаючись покращити добробут населення, яке працює на землі, всі реформаторські пропозиції доручає розробляти вітчизняним вченим, які проводять їх обговорення і консультації з селянами. Аграрну реформу пристосовують до місцевих умов.

Сучасна земельна реформа тут підготовлена тими змінами аграрних відносин, що набули широкого поширення в 1979–1984 рр. через зв'язок з впровадженням сімейного підряду, сімейної форми організації виробничої

діяльності селян. Під час цієї реформи, що наблизилася до вирішення продовольчої проблеми, акцент робився на правовому механізмі, який забезпечує перехід від власності комун до власності бригад, від власності бригад – до власності малих бригад [7].

При цьому урядовців Китаю завжди цікавило, чи може сімейна форма організації праці відповідати новим завданням реформи і чи не вичерпав себе селянський двір? Деякі вчені вважають, що сімейна форма власності в змозі забезпечити три необхідні механізми – накопичення, поєднання чинників виробництва і самоорганізації. Держава в такому випадку може регулювати сімейне господарство макроекономічними важелями через ринковий механізм.

Разом з тим досвід Китаю свідчить, що перерозподіл землі і будь-яка форма підрядної відповідальності працює лише тоді, коли для нових організаційних структур аграрного підприємництва створені необхідні гарантовані державою умови (наявність ринків збуту, різноманітні інститути фінансової інфраструктури ринку (страхові, кредитні), механізми і процедури капіталізації боргів, система інститутів, що здійснюють контроль за збалансованим розвитком окремих регіонів, рівнем добробуту сільського населення тощо).

Проводячи політику переходу від комун до дворівного сімейного підряду, держава при цьому не повинна залишати поза увагою фінансові орієнтири діяльності сільськогосподарських товаровиробників.

Уряд країни розуміє, що при зміні організаційно-економічних умов в країні, швидке проведення земельної реформи, зміни форми земельної власності може привести до серйозних негативних наслідків. У таких випадках перед прийняттям законодавчих актів ухвалюється рішення про проведення експериментальної перевірки використання певних елементів цієї реформи (від 4 до 7 років). Тільки після схвалення населенням ефективності цього реформування приймаються відповідні земельні закони, які починають впроваджуватися по всій країні. Тобто реформи проводяться поступово, обдуманно, виважено висококваліфікованими фахівцями, а сама система управління земельними ресурсами Китаю направлена на забезпечення максимального використання земельних ресурсів на всій території країни.

Сучасний етап земельної реформи в Китаї, який почався 1994 року, містить такі напрями:

- подовження терміну земельного підряду;
- відмова від практики перерозподілу підрядної землі залежно від зміни структури родини та робочої сили;
- безплатна передача права користування землею за згодою сторін (згідно із законом);
- формування більших господарств у районах з відповідними умовами (у середньому в країні в розрахунку на одного селянина припадає 0,1 – 0,15 га, на кожну родину – 0,5–0,7 га земель);
- створення зон захисту сільськогосподарських земель.

Сутність реформи земельної системи полягає в закріпленні на базі колективної власності на землю довгострокового права користування нею селянським подвір'ям та стимулюванні на цій підставі формування ринку землі,

а точніше – ринку обігу права користування землею. При цьому держава забезпечуватиме процеси безплатної передачі права користування землею на визначений термін та матиме право жорсткого контролю всього ланцюга надходження землі в обіг – від безплатної передачі до освоєння та експлуатації.

Становлення ринку землі в Китаї є тривалим процесом, пов'язаним з багатьма складними та непередбаченими обставинами. Створення ринку землі та посилення державного регулювання її обігу – основні напрями нової китайської земельної реформи. Для цього у 1994 році було прийнято кілька законів щодо регулювання обігу землі та формування її ринку, тобто ринку обігу прав користування землею.

Про посилення державного регулювання свідчить той факт, що права власності на землю з боку колективного господарства зменшуються. Вже навіть визнається, що земля в сільській місцевості належить державі, а не колективним господарствам. На думку китайських дослідників, платна передача підряду є стягненням абсолютної ренти – натуральної, грошової та відробіткової[9].

Право надання землі в оренду є одним з важливих аспектів останніх земельних перетворень у Китаї. Земля, що здається в оренду, залишається у колективній власності селища або бригади. На цю землю оголошується аукціон чи конкурс претендентів, а також встановлюється початкова мінлива або фіксована ціна. У першому випадку орендну плату може підвищити у ході торгів будь-хто із претендентів, у другому – плата залишається незмінною. Якщо на одну ділянку претендують два чи більше бажаючих, то правління селища (бригада) визначає претендента, виходячи з його ділових здібностей і трудових навичок.

Загалом найважливіші досягнення китайської реформи відносяться до аграрної сфери, зокрема перетворення селянства в економічно самостійний клас і, як наслідок, швидке зростання виробництва. Потрібно зазначити, що Китай уже близько десяти років утримує світове лідерство за темпами зростання внутрішнього валового продукту, збереження яких дозволить країні і надалі знаходитися на цих позиціях в світі, упродовж майже 20 років демонструє надзвичайно високі темпи розвитку, а життєвий рівень населення за цей час зріс щонайменше вдвічі. Таким чином, досвід Китаю показує, що реформування земельних відносин має відбуватися з урахуванням національного менталітету.

3. Сучасний стан управління земельними ресурсами

Особливості вирішення земельного питання в Китаї завжди полягали, як уже відмічалось, в характері співвідношення двох основних складових продуктивних сил — населення та землі. Саме тому проблеми системи земельних відносин, складу її учасників та земельного законодавства традиційно вирішувалися і вирішуються за участі держави. Подібна політика є зрозумілою основній масі населення та сприяє стабільності соціально політичного стану в країні [9].

Якому напрямку аграрних реформ віддати перевагу в Китаї вирішується не в урядових кабінетах, а обґрунтовується вітчизняними вченими і фахівцями, які радяться з селянами, пристосовують реформу до місцевих умов. Враховуючи ту

обставину, що земельні відносини відрізняються великим консерватизмом, а відносини власності складаються поступово, по мірі зміни організаційно-економічних умов, там розуміють, що поспішні земельні перетворення, заміна форм власності й господарювання, зміна світогляду на питання землекористування можуть привести до серйозних негативних наслідків. Тому від початку експериментальної перевірки тих чи інших елементів реформи до прийняття законодавчих актів минає від 4 до 7 років, і лише після того, коли люди переконуються в їх ефективності, Державна рада Китайської Народної Республіки приймає закони, які стосуються реформи, і їх положення починають впроваджуватися по всій країні. Але навіть після отримання добрих результатів влада заявляє місцевим органам: «Хто хоче впроваджувати апробований досвід — впроваджуйте, хто ще сумнівається — почекайте». Тобто, реформи проводяться поступово, обдуманно, виважено висококваліфікованими фахівцями [10].

Китайські реформи проводяться знизу на базі інституту землекористування із продажем права користування землею, тобто оренди. Структура земельних, лісових і водних ресурсів Китайської Народної Республіки наведена в табл. 1. Дані, наведені в таблиці, показують, що орні землі займають близько 14% земельного фонду (в т. ч. 1,05% під багаторічними насадженнями, садами), природні кормові угіддя розміщені на площі 2 661,8 тис. км² (28% земельного фонду). Землі під водою займають 2,28% загальної території; ліси розміщуються на площі 2 274 тис. км² (23,92%), не використовуються землі на загальній площі 2 599,13 тис. км² (27,34%). Управління земельними ресурсами в Китаї здійснюється з урахуванням традиції китайського землекористування, земельної політики держави на сучасному етапі розвитку економіки, сформованого земельного устрою, форм власності на землю, особливостей і структури земельного фонду [8].

Таблиця 1

*Структура земельних, лісових і водних ресурсів
Китайської Народної Республіки*

Види земель	Площа (тис. км)	Площа земель (%)
1. Рілля	1302,42	13,7
2. Багаторічні насадження	99,82	1,05
3. Ліси	2 274	23,92
4. Кормові с. г. землі	2661,88	28
5. Води	216,75	2,28
6. Міста, заводи і копальні, землі транспорту	352,7	3,71
7. Невикористані землі	2599,13	27,34
Разом	9506,70	100,00

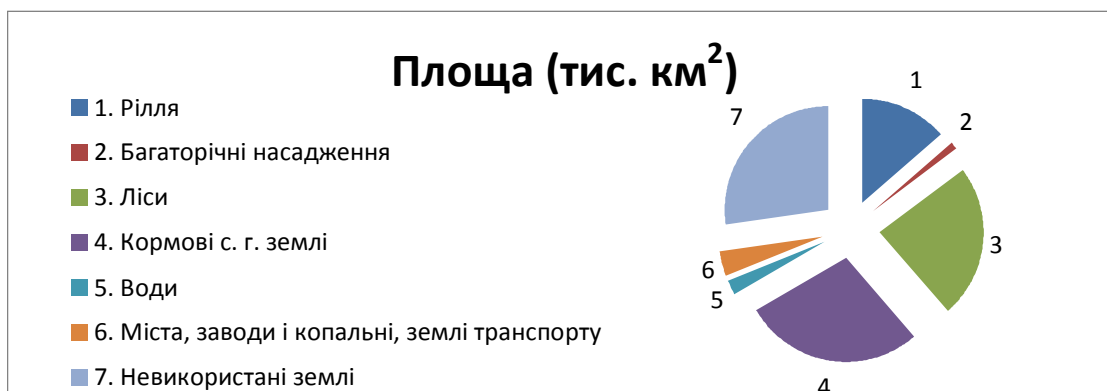


Рис. 2 – Структура земельних ресурсів в КНР

Система управління земельними ресурсами Китайської Народної Республіки сформована у відповідності з цілями і завданнями (табл. 2) та направлена на забезпечення максимального використання земельних ресурсів на всій території країни. Вона характеризується моделлю у вигляді цільового дерева управління із відповідними ієрархічними рівнями.

Таблиця 2

Логічно-змістова схема – дерево управління земельними ресурсами в Китаї

Загальна ціль	Управління земельними ресурсами								
Конкретна ціль	1.1	1.2			1.3		1.4		1.5
Здійснення заходів	2.1				2.2				
Засіб управління	3.1	3.2	3.3	3.4	↓				
Основні інструменти управління	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	
Забезпечення управління	5.1		5.2		5.3		5.4		

Перший рівень, який формує конкретні цілі щодо управління земельними ресурсами, передбачає:

1.1. Врахування стану і перспектив розвитку та розміщення продуктивних сил і раціонального використання земель;

1.2. Ув'язку розвитку різних секторів національної економіки в часі, просторі та раціональний розподіл земель;

1.3. Захист сільськогосподарських угідь, постійне підвищення продуктивності землі;

1.4. Збільшення продуктивності земельних ресурсів, раціональне їх використання для задоволення потреб громади;

1.5. Вдосконалення земельних відносин.

Другий рівень, який відображає заходи щодо управління земельними ресурсами, передбачає:

2.1. Поліпшення землекористування;

2.2. Раціональне використання земельних ресурсів.

Третій рівень управління землекористуванням передбачає:

3.1. Екологічні заходи;

3.2. Планово-господарські заходи;

3.3. Регіональне планування;

3.4. Адміністративно-правові заходи.

Четвертий рівень, який уточнює управлінську інфраструктуру, передбачає:

4.1. Наукові дослідження в сфері управління земельними ресурсами та картографування;

4.2. Розробку кадастру (землекористування, реєстрації, ведення земельного кадастру, класифікації ґрунтів та земель, економічної оцінки землі);

4.3. Прогнози кадастру стану земельних ресурсів;

4.4. Раціональне використання і охорона земельних ресурсів;

4.5. Планування раціонального використання земель;

4.6. Економічні методи управління земельними ресурсами;

4.7. Землеустрій і контроль за використанням та охороною земель;

4.8. Врегулювання земельних спорів.

П'ятий рівень уточнює забезпечення управління:

5.1. Кадрами;

5.2. Технологіями;

5.3. Організацією;

5.4. Інформацією.

Управління земельними ресурсами в Китаї здійснюється на різних адміністративних рівнях (національному, регіональному і місцевому) [8].

Як єдиний орган управління земельними ресурсами в Китаї виступає Міністерство земельних і природних ресурсів.

В його складі є департаменти:

земельного контролю;

земельної політики, норм і правил;

регулювання та моніторингу;

планування;

фінансів;

захисту орних земель;

кадастру;

землеустрою та управління;

геологічних вишукувань;

експлуатації мінеральних ресурсів;

запасів надрових ресурсів;

геології;

управління:

- нагляду за дотриманням законодавства;

- науково-технічного та міжнародного співробітництва;

- персоналом.

державне бюро моніторингу земель (у Пекіні, Шанхаї, Нанкіні);

державне геодезичне управління;

державне морське управління;

державне управління нагляду за землею [7].

Усього в міністерстві земельних і природних ресурсів працює 300 осіб. Таким чином, диференціація системи управління на різних ієрархічних рівнях дозволяє Китаю здійснювати ефективне державне управління земельними ресурсами.

Відсутність Земельного кодексу у Китаї свідчить лише про специфіку регулювання земельних відносин у вигляді сукупності окремих нормативно-правових актів, кодифікація яких має бути проведена після завершення земельної реформи [11].

В основі реформування земельних відносин в Китаї є правові та майнові питання, зокрема проблеми прав власності та господарювання. Як свідчить аналіз літературних джерел, раніше орна земля відносилася до системи колективної власності. Однак після запровадження системи сімейного підряду землю передали в користування селянським подвір'ям. І хоча номінально земля вважалася колективною власністю, фактично ж за неї ніхто не відповідав, оскільки не існувало об'єкта права. Плутанина між державними та колективними господарствами, а також приватними (селянськими) подвір'ями щодо питань володіння землею призводила до несанкціонованої торгівлі, особливо в економічно розвинених районах [9]. Тому основною метою проведення реформування земельної системи було і є закріплення на базі колективної власності на землю довгострокового права користування нею селянського подвір'я та стимулюванні на цій підставі формування ринку землі, а точніше – ринку обігу права користування землею. При цьому держава забезпечує процеси безплатної передачі права користування землею на визначений термін та має право жорсткого контролю всього ланцюга надходження землі в обіг, від безплатної передачі до освоєння та експлуатації.

Потрібно наголосити, що домогосподарство, яке займається сільським господарством в Китаї, не може продати свою земельну ділянку та використати гроші для фінансування нового несільськогосподарського підприємства чи переїхати у місто, щоб влаштуватися на роботу. Земля сільськогосподарського призначення не є активом, який можна продати на ринку. Вона розподіляється чи перерозподіляється між домогосподарствами місцевими адміністраціями за участі сільських громад.

Згідно з Законом Китайської Народної Республіки “Про управління землею”, власниками земельних ділянок, що використовуються для сільськогосподарських цілей є сільські сільськогосподарські виробничі кооперативи й інші колективні господарські організації. Водночас на місцях такі колективні господарські організації можуть бути не організовані. У таких випадках як суб'єкт права колективної власності на землю виступає низовий орган місцевого самоврядування – Комітет сільського населення, що виконує функції управління землею, яка знаходиться в колективній власності. Отже, цей Закон не визнає суб'єктами права власності ні товариства, що об'єдналися в кооперативи, ні так звані дво'ярусні господарства, що забезпечують різноманітними видами платних виробничих і постачальницьких послуг кожний підрядний двір, незважаючи на те, що землі, які використовуються для сільськогосподарської діяльності, закріплюються за ними. Для вирішення цього питання урядовцями та науковцями Китаю запропоновано встановити такий правовий режим сільськогосподарських

земель, який би дозволив, з одного боку, забезпечити стійкість землекористування членів виробничих бригад, що реформуються в товариства і кооперативи, з другого боку – виявляти обачність при перерозподілі землі. Тобто є прагнення до того, щоб по можливості зрівняти кількісні розміри землекористувань селянських господарств, надати їм ширші земельні права, господарську автономію, що дозволяє самостійно здійснювати обробіток землі та господарське освоєння нових земельних ділянок.

Проте вже давно в Китаї говорять про можливість неефективності функціонування такої системи, особливо в частині отримання більш кваліфікованими фермерами земельних ділянок достатньої площі і наскільки загроза втрати (обмеження) прав на земельну ділянку стримує інвестиції фермерів. Для вирішення цього питання уряд Китаю спробував розширити використання механізмів оренди землі серед фермерів, що дало змогу підвищити рівень ефективності розподілу землі замість легального ринку прав землекористування.

4. Особливості системи титулів на користування землею

Китайська народна республіка – держава з багатовіковою історією та давніми традиціями. Історична специфіка розвитку Китаю, безумовно, вплинула на всі сфери життя сучасного китайського суспільства, в тому числі і на земельні відносини, тому вивчення історії розвитку правового регулювання земельних відносин в КНР є досить актуальним. У відповідності зі ст. 8 Закону КНР «Про управління землями», вся земля в Китаї і в межах міст є власністю держави, а земля в сільських та приміських місцевостях є власністю сільських колективів. Китайські закони забороняють передачу у власність державну чи колективну землю, але дозволяють здавати в оренду або відступати право на використання державних земель. Тобто особа, що має право на землю, не набуває так званої повної тріади власності, а має право лише на володіння і користування цією землею впродовж певного періоду. Таким чином, за існуючими формами власності, всю систему землекористування в Китаї умовно можна розділити на користування землями державної власності та користування землями колективної власності. Згідно з Законом КНР «Про управління землями», держава застосовує систему оплатного користування державними землями, за винятком земель, право на використання яких дозволяється державою в рамках відповідних статей законів [12].

За цими статтями традиційно існують два основні способи набуття прав на державну землю – через асигнування (виділення) або надання (відступлення) її органами державної влади [12]. Основна різниця між асигнацією та відступленням полягає у безоплатності надання такого асигнованого (виділеного) права землекористування.

Аналіз китайського законодавства свідчить, що земля, надана у спосіб асигнації, найчастіше використовується для урядових потреб, виділяється в плановому порядку і безоплатно розподіляється між адміністративними одиницями. Зокрема, згідно з Законом КНР «Про управління землями», земля, що підлягає використанню державними органами або у військових цілях, для

міських інфраструктурних проєктів або державних підприємств з покращення добробуту населення чи для масштабних інфраструктурних проєктів, що підтримуються державою, може бути виділена за схваленням відповідного органу на повітовому або вищому рівні [13].

Асигнований тип землекористування є неконкурентоспроможним та ненадійним в строках використання, оскільки таке право може бути скасовано державою в будь-який час без жодної компенсації. Такий спосіб надання землі користувачам в основному переважав до проведення економічної реформи. У нових сучасних умовах держава прагне економічно ефективніше втілити в життя своє право власності на землю і тому все частіше застосовує платні форми його відступлення [14].

Через це більш поширеною формою користування державною землею є її відступлення. На відміну від асигнованих відступленні права передаються на платній договірній основі. Ця форма надання прав землекористування виникла тому, що, розвиваючи економіку, китайський уряд мав на меті привабити інвесторів в міське будівництво і купівлю нерухомості, але зберегти при цьому державний контроль над землекористуванням [15].

Тому на початку 90-х років були прийняті Положення про землі населених пунктів та Закон «Про нерухомість у населених пунктах», які надали широкі повноваження місцевим окружним та муніципальним земельним бюро відступати (продавати) право на земельні ділянки на довгостроковій основі громадянам та іноземним землекористувачам. Для отримання права землекористування державною землею потенційний землекористувач повинен підписати з місцевим земельним агентством контракт про відступлення земельної ділянки, але винятково після проходження певної конкурсної процедури (аукціону або тендеру) та сплати державного мита за відступлення йому землі [16].

При цій формі власник землі (уряд) завчасно звертається до потенційних землекористувачів із запрошенням взяти участь у конкурсі, перед проведенням якого завжди має конкретні уявлення про перспективи використання тієї або іншої земельної ділянки і визначає загальний план їх надання та цілі використання. Тому, зазвичай, така модель відступлення права землекористування використовується державою для урбанізації, індустріалізації та розвитку промислового і цивільного будівництва [17].

Основною відмінністю аукціону від тендеру є мета придбання землі. Так, на аукціонах, зазвичай, набуваються права на землю для власного користування та задоволення власних потреб без особливої економічної зацікавленості держави на відміну від застосування тендерної форми продажу.

При тендерній формі відступлення потенційний покупець самостійно пропонує або приймає визначені урядом умови різного роду проєктів щодо здійснення соціально-культурного напрямлення, такі як, будівництво громадських споруд, лікарень тощо. Землекористувач, який набув право через відступлення, має повне право користуватись земельною ділянкою в межах строку, передбаченого контрактом, але винятково для цілей, що ним визначені. Максимальний термін відступлення права користування земельною ділянкою коливається від 30 років – для комерційного використання та до 70 років – для

житлового використання. Таке довгострокове відступлення права землекористування, як зазначають науковці, надає стимули місцевим органам влади «продавати» землю для отримання значних одноразових доходів, які потім використовуються для фінансування міського, соціального та промислового розвитку, а також для розвитку інфраструктури [18].

Іншим та особливим видом землеволодіння в КНР є права користування землею колективної власності. Права землекористування в сільській місцевості складають в Китаї окрему ланку правового титулу землеволодіння. Майже всі землі колективної власності управляються та використовуються згідно з системою побутової відповідальності, ще іменованої системою сімейного підряду (contract responsibility system or household responsibility system), за якою індивідуальним сільським господарствам виділяються права на землекористування. Згідно з цією системою, земля офіційно залишається в колективній власності, але розподіляється поміж сільських домогосподарств для обробки за їх власним бажанням. Суть системи побутової відповідальності зводиться до того, що, як уже було сказано, вся земля належить сільським колективам, а її оброблення, виробництво продовольства та управління покладені на окремі домогосподарства в рамках довгострокових контрактів. Під час терміну дії договору фермери користуються землями на власний розсуд, платять певні податки та, зазвичай, мають право на всю вироблену продукцію чи її частку. Це залежить від обраної форми землекористування. Китайські теоретики виділяють чотири форми (види) прав на земельні ділянки, які зазвичай, залежать від місцевості, де ці права надаються. Так, виділяють право щодо забезпечення володіння, право на другорядну передачу прав (суборенда), право на залишковий дохід (baochandaohu) та вільне від зобов'язань право землекористування (baogandaohu) [19].

Дві останні форми (право на залишковий дохід та вільне від зобов'язань право землекористування) зараз є найпоширенішими видами землекористування в китайському селі. При контрактах з предметом на «дохід домогосподарства» земля розподіляється порівну і здається в оренду індивідуальним селянським господарствам. Суть таких контрактів полягає в тому, що встановлюється певна квота, вид або розмір доходу, який повертається державі як податок. При цьому селянські господарства мають автономію у прийнятті рішень, скільки і яку саме продукцію виробляти, оскільки після сплати такого «натурального податку» будь-який надлишок з урахуванням фіксованої квоти зберігається в селянських господарствах для власного споживання або для продажу. За другою формою передбачено, що домогосподарства в обмін на отримане право землекористування здійснюють фіксовані платежі сільським колективам (по суті, це оренда землі) або надають конкретні послуги (виконують державне замовлення), залишаючи всю виготовлену продукцію в повному обсязі для власного використання або для продажу. Відзначимо, що тривалий час умови вказаних контрактів різною мірою залежали від провінцій та їх традицій, де вони уклалися. Але у 2002 р. було прийнято Закон КНР «Про земельні контракти у сільських місцевостях» (The Law of the People's Republic of China on Land Contract in Rural Areas), який детально регулює систему землекористування в КНР та забезпечує надійну правову базу для її реалізації.

Основне завдання вказаного закону полягає у наданні селянам довгострокових і гарантованих прав землекористування. Цей закон врегульовує умови та порядок укладення контрактів землекористування, закріплює процедуру укладення таких договорів та визначає взаємні права та обов'язки сторін, що забезпечує дієвість та ефективність підрядної системи землекористування [20].

5. Еколого-економічні основи управління земельними ресурсами

Зараз в Китаї спостерігається тенденція синтезу екологічного та антропоцентричного підходів до навколишнього середовища. Йдеться про концепцію сталого розвитку, згідно з якою теперішня вигода від використання природних ресурсів повинна поступитися місцем довгостроковій програмі збереження, передусім, тих функцій природного середовища, якими користується людина, а також, самої природи, позаяк якраз незаймана природа, будучи частиною природної спадщини, може виявитися необхідною умовою життя людини. Тому одною з основних цілей дослідження є обґрунтування і аналіз економічних інструментів управління земельними ресурсами Китаю.

Через зниження продуктивності сільськогосподарських і лісових угідь, рибопродуктивності водойм та їх рекреаційної цінності багато природносивовинних ресурсів Китаю втрачають свою економічну значимість. Подібна проблема є також і в розвинених країнах (членах Організації економічного співробітництва та розвитку), де для рибальства, сільського господарства та лісівництва існують субсидії, які сприяють непомірному використанню природних ресурсів, порушенню навколишнього середовища.

Скасування субсидій для галузей сільського господарства позитивно впливає на охорону навколишнього середовища. Якщо скасування субсидій буде узгоджено з податком на хімічні добрива, то вплив буде ще суттєвішим. Обсяг води для зрошення зменшиться на 11%, рівень водяного азотного забруднення може скоротитися на 6%. Таким чином, використання економічних інструментів дуже актуально для вирішення спільних екологічних проблем і управління земельними ресурсами зокрема [21].

До основних екологічних проблем земельного фонду Китаю відноситься ерозія ґрунтів, опустелення хімічне забруднення земель.

Ерозія ґрунту. Зараз в Китаї площа еродованих ґрунтів досягала 3,6 млн. кв. км, що становить більше третини території країни (9,6 млн. кв. км). Площа земель, які зазнали водної ерозії, становить 1,6 млн. кв. км, вітрової - 1,9 млн. кв. км (17% і 20% території відповідно). Щорічно з орних площ змивається понад 5 млрд. т родючого ґрунту, що рівнозначно втраті 1 см на рік, а для природного її формування необхідно 300-600 років. Такі корисні речовини як азот, фосфор і калій, що вносяться як добриво, безповоротно губляться з ерозією ґрунту. Щорічний обсяг їх втрат становить 40 млн. т. [22].

Опустелення земель. Досить гострою екологічною проблемою є опустелення земель. До 70-х років ХХ ст. площа опустелення земель в середньому становила 1 560 кв. км за рік, після реформи економіки в 80-х роках і на початку 90-х років

XX ст. темп опустелення підвищився до 2 100 кв. км за рік, потім до 2 460 кв. км за рік. А в кінці 90-х років XX ст. після пікових значень (3 436 кв. км за рік) відбулося зменшення опустелених площ більш ніж в 2,2 рази. За статистичними даними ерозія ґрунтів склала в 2004 р. –2 100 кв. км [23, 24].

Тобто, в кінці минулого століття засоби зупинки опустелення (в першу чергу лісонасадження) позитивно почали впливати на охорону навколишнього середовища. Але, незважаючи на позитивний ефект лісонасаджень, ерозія як і раніше, призводить до великих прямих економічних збитків, що дорівнюють 54 млрд. юанів (7,71 млрд. дол. США). Це рівнозначно сукупності фінансових доходів 5 провінцій північно-західного Китаю. Головною причиною зростання площ опустелення земель є піщані і пилові бурі, які вже стали постійним стихійним лихом в Китаї. У 2001 р кількість піщаних та пилових бур досягала 26. Але з року в рік їх кількість зменшується. У 2002 році їх було 16, у 2003 році - 11. Протенезважаючи на незначну кількість бур, вони мають великий негативний ефект. Через це, лише в провінції Цинхай кількість так званих екологічних біженців становила 200 тис. чол.[25]. Тобто зменшення піщаних бур не знижує гостроту опустелення степових земель.

У Китаї 400 млн. га землі складають сінокоси. Значні площі займають пасовища. Для боротьби з опустеленням земель не вистачає державних інвестицій, тому ця проблема загострюється невпинно. Зараз 87 млн. га степу вже знаходяться на стадії опустелення, що становить 22% їх загальної площі.

Тому сьогодні в системі захисту навколишнього середовища в Китаї найважливішою екологічною програмою є компенсація «повернення земель в ліс» [26]. Цей захід був запроваджений Центральним урядом Китаю на рівні загальнодержавної політики.

Успішна реалізація цієї політики стала можливою в основному через повний контроль держави над земельними ресурсами. З трьох класичних складових виробництва (земля, праця, капітал) земля продовжує бути у власності держави. Більш того, поточні земельні реформи спрямовані на централізацію земель в одному відомстві, земельному міністерстві, для кращого управління і реалізації агропромислового виробництва. Тут доцільно наголосити, що успішна політика ведення сільського господарства за останні 20 років не тільки не збільшила конфронтацію між фермерами та державою, а навпаки - поліпшила відносини між ними.

Уряд КНР поставив завдання до 2020 р вдвічі підвищити доходи сільського населення. Зараз вже прийнято ряд заходів, спрямованих на стимулювання зростання споживання сільського населення, щоб до кінця 13-ої п'ятирічки в основному вирішити питання бідності в сільських районах. За офіційними даними в 2007 р. середньорічний рівень доходів в китайському селі становив близько 4140 юанів або близько 600 доларів США.

Важливим інструментом ведення ефективної земельної політики є платність землекористування. За нормативами, які діяли в 1988 р., максимальний рівень ставки за землю перевищував мінімальний в 50 разів. Величина ставок за землю коливалася від 0,2 юанів (0,03 дол. США) до 10 юанів (1,43 дол. США) за 1 кв. м [27, 28, 29].

Такий же перепад між максимальною і мінімальною ставками податку (в 50 разів) зберігся і на кінець 2000-х рр. (30 юанів за кв. м проти 0,6 юанів за кв. м). У сільській місцевості ставка податку за землю залежить від площі орної землі, що припадає на одну людину (душового розподілу землі) і коливається від 1 юаня (0,14 дол. США) до 10 юанів (1,43 дол. США) за 1 кв. м [28, 30].

Можливість адміністративного маневру для застосування економічного інструментарію проглядається і в істотних «коливаннях» тарифів платежів за багатьма їх видами. Зокрема, ставки земельного податку для однакових видів міських земель відрізняються в 20 разів, сільських - в 5 разів.

Різниця між мінімальними і максимальними ставками платежів за використання природних ресурсів коливається від 2 до 60 разів. Існують відмінності в ставках платежів і для лісових ресурсів. Ці відмінності в значній мірі зумовлені фінансовими можливостями економічних суб'єктів, яким належить платити за ресурси. У багатьох північних районах країни ставка платежу становить 26%, а в менш успішних південних - 20% від вартості проданої деревини. Але в одних і других групах регіонів передбачені особливі (знижені) ставки платежу для бідних районів.

Висновок

За результатами вивчення і аналізу розвитку земельних відносин і управління земельними ресурсами в Китайській Народній Республіці можна запозичити рівневий підхід до конкретизації цілей та визначення засобів й інструментів управління (особливо щодо виділення в окремі засоби та інструменти екології, економіки та планування землекористування), забезпечуючи цим стале землекористування в державі. За умов диферційованого і зваженого підходу до управління земельними ресурсами на різних ієрархічних рівнях, проблема ефективності землекористування в Україні може бути вирішена за рахунок удосконалення та посилення дієвості державного управління земельними ресурсами.

Досвід Китаю показує, що для проведення ефективного реформування земельних відносин потрібно багато років. Тільки тоді можна розраховувати на те, що ця реформа буде ефективною для більшості населення країни, зокрема і малозабезпеченого.

Крім того, при реформуванні земельних відносин потрібно враховувати, особливо під час фінансово-економічної кризи, можливість надання окремим фермерам певних ринкових стимулів, особливо тим, які тільки почали свою справу.

Китай – тисячолітня опора азійського способу землекористування. Геній Ден Сяопіна зумів з'єднати азійський спосіб землекористування із західним і за короткий час наповнити завжди порожні мішки з рисом. При збереженні державної власності на землю і комун землю було віддано селянам на досить тривалий строк в оренду із зобов'язанням частину продукції (близько 50%) продавати за низькими цінами державі, а решту – на власний розсуд на ринку. До того ж було дозволено займатися будь-якою іншою підприємницькою діяльністю й утримувати шість – вісім найманих працівників. Тому за короткий

період виробництво продукції сільського господарства в Китаї зросло в 1,5 рази, світовий ринок наповнився китайським одягом, взуттям, побутовими товарами. Країна вийшла на третє місце у світі з виробництва автомобілів.

Досвід Китаю свідчить, що потрібно зберігати колективну власність на землю як основу для всебічного, раціонального й ефективного використання земельних ресурсів у рамках ринкових аграрних відносин, що розвиваються.

Також вбачається можливим запозичити підхід В'єтнаму, згідно з яким в Земельному кодексі буде прямо вказано, в якому саме акті потрібно шукати деталізацію того чи іншого положення цього кодексу. Можна впроваджувати такий спосіб вирішення колізій вітчизняного земельного законодавства як забезпечення регулювання земельних процедур тими органами, які ці процедури реалізують.

Спираючись на досвід Китаю, можна стверджувати, що реформи у сфері землекористування є більш ефективними, коли вони направлені на зниження рівня бідності, є справедливими у процесі землекористування та орієнтовані на результативність.

Зараз більшість аграрних країн, які мають низький рівень доходів, особливо ті, що розвиваються, вважають, що вони можуть миттєво підвищити рівень своєї економіки через швидкий розвиток сучасної, відносно капіталомісткої переробної промисловості. При цьому більша їх частина ігнорує свій аграрний сектор, що можна вважати помилковим.

Список використаних джерел

1. Лойко П.Ф. Землепользование: Россия, мир (взгляд в будущее). Книга первая. / П.Ф. Лойко; Государственный университет по землеустройству. — М., 2009. — 332 с.
2. Економіка сільського господарства [Збарський В.К., Мацибора В.І., Чалий А.А. та інші]; За ред. В.К. Збарського і В.І. Мацибори. — К.: Каравела, 2009. — 264 с.
3. Паньків З.П. Земельні ресурси: Навчальний посібник / Паньків З.П. — Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. — 272 с.
4. <http://www.zen.in.ua/%D1%96stor%D1%96ya-derzhavi-%D1%96-prava-starodavnogo-sv%D1%96tu/starodavn%D1%96j-kitaj/starodavn%D1%96j-kitaj>.
5. http://pidruchniki.com/1061120760175/ekonomika/serednovichniy_kitay.
6. http://www.ebk.net.ua/Book/economics/leonenko_ei/part3/305.htm.
7. Петрук О. В. Реформування земельних відносин у Китаї та В'єтнамі: досвід для України // Актуальні проблеми державного управління 1(49)/2016. — С. 1-6.
8. Третяк Н. Система управління земельними ресурсами в Китаї: досвід для України / Н. Третяк // Землевпорядний вісник. — 2012. — № 4. — С. 38–41.
9. Хвесик Ю. М. Формування механізмів інституціонального забезпечення сталого землекористування: зарубіжний досвід // Продуктивні сили і регіональна економіка: Зб. наук. пр.: У 2 ч. / РВПС України НАН України. — К.: РВПС України НАН України, 2008. — Ч. 2. — С. 134-140.

10. Милосердов В.В. Особенности земельной реформы в Российской Федерации / Трансформація земельних відносин до ринкових умов. Зб. матер. Одиннадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників, м. Київ, 26-27 лютого 2009. — С. 64-70.

11. Пасечник О. С. Порівняльно-правовий аналіз регулювання земельних відносин у сфері використання землі Україна – Китай [Електронний ресурс] / О. С. Пасечник. – Режим доступу : <http://www.sworld.com.ua/index.php/ru/conference/the-content-of-conferences/archives-of-individual-conferences/december-2012>.

12. ChinaIndustrialRealEstate: LandUseRights, RegistrationandPricing [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://chinaprimer.com/china-real-estate-market/land-use-rights-in-china.htm>.

13. Закон Китайської Народної Республіки «Про управління землями» 1986 р. LandAdministrationLawofthePeople’sRepublicofChina / [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.china.org.cn/english/environment/34345.htm>.

14. China’sLandLaw: AnOverview [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.hic-net.org/articles.php?pid=1553>.

15. JoycePalomar. Article: landandtenuresecurityas a marketstimulatorinChina. UniversityofNebraska. Winter, 2002. – 287 р.

16. Кваша В.М. Особливості системи титулів на користування землею в КНР // Науковий вісник Ужгородського національного університету, 2015 Серія ПРАВО. Випуск 34. Том 2.

17. CriteriaonAssignmentoftheState-ownedLandUseRightThroughInvitationforBid, AuctionandHangingOut a Shingle (ForTrialImplementation) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.fdi.gov.cn/pub/FDI_EN/Laws/Landusingadministration/P020070627397456566041.

18. LandUseChangesandEconomicGrowthinChina [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.lincolnst.edu/pubs/PubDetail.aspx?pubid=2147&URL=Land-Use-Changes-and-Economic-Growth-in-China&Page=4>.

19. Qunjian Tian. Household Responsibility System. Berkshire Publishing Group LLC. 2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [file:///C:/Users/Lera/Desktop/Household%20Responsibility%20System_YWs%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Lera/Desktop/Household%20Responsibility%20System_YWs%20(1).pdf).

20. Закон Китайської Народної Республіки «Про земельні контракти у сільських місцевостях» 2007 р. LawofthePeople’sRepublicofChinaonLandContractinRuralAreas [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://english.gov.cn/2005-10/09/content_179389.htm.

21. ЦзаоБін, Лі Жуй Еколого-економічні основи управління земельними ресурсами в Китаї // АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ЕКОНОМІКИ №7(133), 2012.

22. Цзян Девынь, Жу Чжипин. WTO и китайское исследование по эрозии почвы // Эрозия почвы Китая.– 2002.– №1. – С. 15–17 (на китайском).

23. Информация о экологии Китая (на китайском) // Государственное статистическое управления КНР, 2010 // www.stats.gov.cn.

24. Статистические данные по народному хозяйству Китая (на китайском) // Государственное статистическое управление КНР, 2010 // www.stats.gov.cn.

25. ЧжуЧжиган. Заглубление реформы режима платного природопользования // Городское хозяйство Китая. – 2009.– №7. – С. 45–46 (на китайском).
26. Ван Цзиннань, ЦзианХончан, Ге Чачжон. Активное исследование по системе эколого-экономического инструментария в новом периоде // Экономика окружающей среды.– 2008.– №1. – С. 25–29.
27. Ван Веньге. Анализ совершенствования системы земельных налогов Китая // Территориальные ресурсы.– 2006.– №4. – С. 30–31.
28. Гао Ян. Решение Государственного Совета о исправлении «Временной методики о взимании налога за использование городской земли в КНР» // Международные налоговые дела.– 2007.– №2. – С. 44–45.
29. Закон об управлении землями КНР: на 28.08.2004: Офиц. Издание. / Все китайское собрание народных представителей. – Пекин: Издательство демократии и законодательства Китая, 2005. – 43 с. (на китайском).
30. Tong, S.Y., Cheng, G. (2008). China's land policy reform: an update. China Quarterly. EAI Background Brief No. 419.

Японія

Зміст

Вступ	141
1. Історична довідка	141
2. Реформи Хідейосі. Кадастр Хідейосі та його особливості.....	142
3. Реформи Хідейосі в аграрних відносинах.....	143
4. Перепис і оцінка земель Хідейосі.....	146
5. Результати аграрної політики Хідейосі.....	158
6. Сучасний кадастр Японії.....	165
Висновок	167
Список використаних джерел.....	167

Вступ

Історія розвитку земельних відносин, землеустрою, кадастру в Країні вранішнього сонця має дуже багату історію, при цьому також низку істотних нюансів і відмінностей в порівнянні, зокрема з земельними кадастрами інших країн. Система обліку земельних ділянок змінювалася тут упродовж декількох століть, що відбилося на історії кадастру та розвитку земельних відносин.

Багатьом людям на нашій землі доводилося так чи інакше стикатися з земельним кадастром, тому вони знають, що таке незалежна кадастрова експертиза або оспорювання кадастрової оцінки земельних наділів. Проте є багато людей, які не знають, що подібні реєстри існують вже не одне століття в багатьох країнах світу.

В Японії, зокрема, перші земельні кадастри з'явилися ще в далекому шістнадцятому столітті і значною мірою посприяли економічній уніфікації країни. Велику роль відіграв в цьому процесі диктатор Хідейосі.

1. Історична довідка

Японія складається з 4 великих островів і більш ніж 6800 менших, загальна площа яких становить близько 380000 кв. км, що приблизно дорівнює площі Каліфорнії. Японія - гориста країна. Гірські ланцюги висотою 2000 - 3000 м називають Японськими Альпами. Вони перетинають центр головного острова. Найвищою є гора Фудзіяма (один з діючих вулканів), яка має висоту 3776 м.

Населення Японії складає близько 127 мільйонів осіб. Більшість його проживає в містах областей на Тихоокеанському узбережжі.

Історія Японії налічує понад 10 000 років. Країна стала стрімко розвиватися з 1867 році.

Після декількох років післявоєнної розрухи (мається на увазі 2-а світова війна), японська економіка пережила економічний бум.

Імперська структура Японії зберігається з часу становлення нації.

Уряд був реорганізований в 2001 р. Зараз він складається з 10-ти міністерств, 2-х агентств і секретаріату кабінету міністрів. Нещодавно було сформовано також Міністерство землі, інфраструктури і транспорту, яке відповідає за кадастрову систему.

Земельні відносини і кадастр

Перший огляд, який можна назвати «Кадастром», в Японії був виконаний для всієї країни в кінці 16-го століття. Його мета полягала в тому, щоб розрахувати урожай рису через визначення розміру сільгоспугідь і прогнозування родючості.

Складання перших кадастрових карт, в сучасному розумінні цього слова, було розпочато в 1873 р.

Проте результати картографування базувалися не на національній геодезичній мережі контрольних геодезичних пунктів, тому вимірювання і план меж мають недостатню точність.

Після другої світової війни, в 1951 р., був прийнятий національний Закон про картографію, що стало початком створення кадастрових карт. Процес його створення триває.

До урядових організацій, які причетні до земельних відносин і кадастру відноситься Управління Реєстрації землі і кадастрові відомства.

В складі Управління Реєстрації землі знаходиться юридичне бюро справ, районні державні юридичні бюро справ, бюро сім'ї та шлюбу, філія міністерства юстиції.

Кадастрові відомства це національний відділ картографування землі, бюро картографування водних об'єктів, міністерство землі, інфраструктури і транспорту, а також підрозділи кадастрового картографування в кожній префектурі і кожному муніципалітеті.

Проте більшість кадастрових карт складається приватним сектором і лише робота з пакетом прав на земельні ділянки виконується муніципалітетами.

В Японії є дві асоціації кадастрових інспекторів: Національне картографічне товариство, яке має 1145 членів і асоціація картографів – 308 членів. Тут немає ніяких заборон або дозволів на кадастрові знімання. Але свідоцтво «Зареєстрований інспектор» є необхідним для виконання геодезичних знімань. Для отримання цього свідоцтва потрібно пройти атестацію на спеціальних лекційних курсах, програма навчання на яких розроблена Національним картографічним товариством і асоціацією картографів. Університетів, які готують фахівців з кадастру, в Японії немає.

Національне картографічне товариство було створено згідно з Законом про картографію (Закон номер 180/1951) і актом спеціальних заходів для розвитку картографії (Закон номер 143/1962).

2. Реформи Хідейосі. Кадастр Хідейосі та його особливості

Кадастром Хідейосі, або ж земельним кадастром Тайко, називають сукупність земельних кадастрів складених у 1582-1589 роках чиновниками, що підпорядковувалися відомому діячеві Тойотомі Хідейосі. Наголосимо, що подібні діяння були досить сміливі для феодальної Японії, тому що через це була відмінена стара система приватних маєтків, які називалися сеенами. Кадастр Хідейосі започаткував у Японії нову систему землеволодіння, яка діяла майже три століття.

Ця система була прогресивна для свого часу, тому що використовувала єдину систему величин, вимірюючи площу земельних ділянок в бу (близько 3,3 м²) і тан (дорівнював 300 бу). При цьому, ділянки ділилися на чотири категорії залежно від рівня продуктивності: добрі, середні, погані і дуже погані. Цей рівень обчислювався за обсягом врожаю рису в тій чи іншій області. Ці фактори враховувалися при встановленні податку для конкретної ділянки.

За кадастром Хідейосі земля закріплювалася за людиною, яка її обробляла. Така особа вважалася селянином і обкладалася даниною рисом, розмір якої розраховувався згідно з розміром і якістю ділянки. Решта земель переходила в державну власність.

Прийнята система також ліквідувала поширені раніше форми землеволодіння (аристократичну, монастирську і самурайську). Колишні землевласники втратили право володіння, але отримували частину доходу з конкретної ділянки в обмін за службу уряду Хідейосі. Реформаторська діяльність нового правителя Японії найповніше і яскравіше розкрилася в сфері аграрної політики, куди він направляв усі свої зусилля, турбуючись про зміцнення централізованої держави та розвитку її.

Такий напрям політики був викликаний тим, що в сільській місцевості проживала переважна частина населення країни, а землеробство представляло собою ключову галузь феодальної економіки. Після того як Хідейосі завдав нищівної воєнної поразки всім своїм противникам - непокірним і непокірним феодалам, повністю підпорядкувавши їх своїй владі, перед ним на весь зріст постало завдання приборкання селянства, яке він мав намір серією соціально-економічних і поліцейських заходів міцно зв'язати з новою політичною системою, назавжди покінчити з селянськими виступами, які постійно стрясали японське феодальне суспільство.

Хідейосі виступив як справжній феодал, послідовніше і старанніше ніж будь-який прямий і спадковий представник цього класу, як глава держави, який піклувався про зміцнення феодальних порядків і благополуччя панівного класу. Відомі випадки, коли вихідці з нижчих верств суспільства через ті чи інші обставини або випадково опинилися на верхніх щаблях соціальної драбини, діяли в інтересах експлуаторського класу енергійніше і відданіше, ніж найвищі і знатні представники правлячої еліти. Але історія знає і інші випадки, коли вихідці з панівних класів і соціальних груп «йшли в народ», розуміючи і відстоюючи його погляди і інтереси повніше і глибше його власних представників.

Хідейосі походив із соціальних низів, насаджував і стверджував твердою рукою, залізною волею диктатуру особистої влади, одночасно закладав і зміцнював фундамент того феодального суспільства, яке жорстокістю експлуатації і лютістю моралі перевершило все, що знала до того японська історія.

3. Реформи Хідейосі в аграрних відносинах

Реформи Хідейосі в області аграрних відносин (проведений за його наказом обмір полів, або земельний кадастр), що отримали назву «Гайко кент», включали цілий комплекс заходів, які стосувалися системи землекористування, соціального становища селян, розвитку сільськогосподарського виробництва, управління селом тощо. Здійснюючи земельну реформу, Хідейосі переслідував кілька цілей. Головні з них полягали в тому, щоб:

- відновити і розвинути дуже постраждале в часи міжусобних воєн сільське господарство, домогтися значного підвищення сільськогосподарського виробництва і на цій основі різко збільшити надходження до державної скарбниці, яка на той час практично була порожня;

- приборкати селян через подальше їх закріпачення і найсуворішу регламентацію їх праці та побуту;

- домагатися в селах системи кругової поруки і взаємного стеження, щоб уникнути в майбутньому масових селянських виступів;

- зміцнити позиції місцевих феодалів - виразників інтересів Хідейосі і повноважних представників нової влади, багато з яких своїм висуненням були зобов'язані йому, щедро нагородити їх величезними земельними володіннями, які потребували в мирний час ретельного обстеження та перепису;

- встановити жорсткі соціальні рамки, розділивши японське суспільство на строго ізольовані один від одного верстви населення, не допускаючи їх змішання.

Кадастри (кент) проводилися в Японії і раніше. Обстеження і перепис земель в своїх великих володіннях здійснювали такі впливові феодалські князі, як Такеда, Ходзьо, Імагава, Уесуги і інші. Головна мета аграрних перетворень місцевих даїме полягала в тому, щоб зміцнити своє панівне становище в певному районі країни, встановити контроль над землею - найважливішим засобом виробництва в феодалську епоху. Оскільки безперервні війни вимагали від феодалів утримання великих армій і постійного поповнення їх свіжими силами, які черпалися не тільки з самураїв, але і з селян, неможливо було провести чітку розмежувальну лінію між воїнами і селянами, повністю закріпити останніх. У володіннях даїме все ще зберігалися середні і дрібні землевласники, які належали до категорії так званого вільного населення. Важливо було знати дійсний стан в селі.

Велике значення обліку та розподілу земель в Японії надавав Ода Нобунага, що розглядав земельний кадастр як необхідну і суттєву ланку своєї військової стратегії. Примушуючи місцевих феодалів, незважаючи на їх явний опір, проводити перепис усіх земельних володінь, він виходив головним чином з військових цілей. Необхідно було виявити, яку реальну економічну та фінансову міць мають даїме і в якій мірі їх приєднання до прихильників Нобунага або, навпаки, перехід в табір його супротивників могли змінити загальну військову ситуацію в країні.

Так, настійно вимагаючи обстежити землі в провінції Ямато, Ода Нобунага виходив з намірами раз і назавжди покінчити з впливом розташованого в тих місцях могутнього храму Кофукудзі, який представляв собою, по суті, велике феодалське володіння. Чиновникам, посланим туди для проведення обліку та оцінки земельних володінь, треба було добути цілком достовірні дані про те, якою земельною площею володіє храм Кофукудзі, скільки землі знаходиться у власності підлеглих йому храмів, окремих священнослужителів та інших приватних осіб. Треба було з'ясувати також взаємини між власниками землі і характер руху земельної власності. Зустрівши шалений опір з боку буддійського духовенства і феодалів провінції Ямато, які підтримали його, чиновники без зусиль розгадали істинний сенс проведеного «упорядкування» земель в цьому районі, Ода Нобунага направив туди спеціальну каральну експедицію, розгромив войовничо налаштованих ченців, конфіскував майже всі землі, які належали цьому храму.

Серед найближчих помічників Ода Нобунага, кому були довірені обстеження і облік всіх земель, перебував і Хідейосі, який особисто проводив перепис земель в провінції Харима, яка належала йому, згодом, втілюючи в

життя нездійснені плани і мрії Ода Нобунага, Хідейосі використовував, зазвичай, його ідеї врегулювання земельних відносин і свій власний досвід в цій справі.

І тим не менше аграрна політика Хідейосі мала ряд істотних відмінностей від земельних реформ, що здійснювалися Ода Нобунага і деякими великими феодалами до нього. Всі обстеження земель, що проводилися раніше стосувалися окремих князівств, в кращому випадку деяких провінцій. При правлінні Хідейосі обстеження земель здійснювалося в масштабі всієї країни, що давало можливість повністю врахувати весь готівковий земельний фонд, визначити характер і особливості системи землеволодіння та землекористування з урахуванням специфіки різних районів. Хоча Хідейосі почав втілювати в життя свою аграрну політику в той момент, коли міжусобні війни ще тривали, все ж головні і вирішальні її етапи припали вже на мирний час, коли в основному склалася єдина централізована держава і через соціально-економічні завдання набували все більшого значення, відтісняючи на другий план чисто військові цілі. Аграрна політика Хідейосі стала важливою складовою частиною його програми політичної, соціальної і економічної перебудови японського суспільства в рамках єдиної централізованої держави.

Основні заходи, пов'язані із здійсненням аграрної політики Хідейосі, припадають на роки Бунроку (1592-1596 рр.), тому в японській історіографії земельний кадастр Хідейосі отримав також найменування «Бунроку-но кент».

Перепис і облік землі проводився по всій території Японії і приблизно в одні і ті ж терміни. Лише небагатьом феодалним володарям Хідейосі надав право самим проводити кент в своїх князівствах. Такої високої честі були удостоєні, зокрема, Токугава, Морі, Ікеда і деякі інші впливові будинки. Але і вони при відомій самостійності змушені були врешті-решт під тиском адміністрації Хідейосі відповідати загальній лінії, яка здійснювалася надзвичайно послідовно і з крайньою жорстокістю. На відміну від Ода Нобунага, який нерідко задовольнявся даними, котрі часто вже не відповідали дійсному стану справ і які надавали йому самі власники земель при проведенні ними кент, Хідейосі строго стежив за тим, щоб всі його вказівки і розпорядження виконувалися неухильно і в повній відповідності з його інструкціями.

На місця направлялися спеціально уповноважені для цього чиновники, яким ставилося в обов'язок найретельнішим чином контролювати проведення кент, своєчасно припиняти будь-які спроби, від кого б вони не виходили, ухилитися від перепису земель, завадити її здійсненню або приховати готівковий земельний фонд, в тому числі перелогові і цілинні землі. Коли ж ставали відомими випадки непокори або опору з боку окремих феодалів або селян, Хідейосі не зупинявся ні перед чим, за всяку ціну і будь-якими доступними засобами домагаючись здійснення поставленої мети. У цьому він не знав ні жалю, ні компромісів.

У райони, де виявлялися «баламути», прямували каральні загони, які чинили жорстоку розправу над місцевим населенням: влаштовували масові страти, знищували цілі села, сіяли страх і смерть скрізь, де хоч найменшою мірою виникала опозиція до заходів Хідейосі, висловлювалося незадоволення його нічим і ніким не стримуваним насильством над селянами, його

неприборканої пристрасті за всяку ціну домогтися впровадження нових порядків. Воістину вогнем і мечем здійснював Хідейосі свою земельну реформу. Аналізуючи реформаторську діяльність Хідейосі, особливо в сфері аграрних відносин, методи і засоби, якими здійснювалися реформи, ряд японських дослідників приходять навіть до висновку про те, що в дійсності він був набагато деспотичнішим ніж його іменитий попередник Ода Нобунага.

4. Перепис і оцінка земель Хідейосі

Перепис і оцінка земель, що проводилися за наказом Хідейосі по всій країні, передбачали точне визначення розмірів земельної площі, якою володів кожен феодал, а також земельного наділу, який перебував у користуванні кожної селянської родини. Одночасно з цим необхідно було визначити розміри врожаю і загальну прибутковість всієї оброблюваної в країні землі.

Як справедливо відзначав акад. Е. М. Жуков, вирішенням цього важкого завдання, обліку загального стану сільського господарства феодалної Японії Хідейосі мав намір «ліквідувати нерівність в розподілі податків і повинностей, визначити місце, частку і обов'язок кожного перед своїм господарем».

Перше обстеження земель Хідейосі провів в провінції Омі, в центральній частині країни. Це було в 1583 році, незабаром після того, як він став біля влади. Проведенням кент безпосередньо керували Асано Нагамаса і Масіта Нагаморі, що займали високе положення в адміністрації Хідейосі. При проведенні перепису земель необхідно було строго дотримуватися нової системи заходів як для визначення земельної площі, так і для обліку врожайності. Ця система вводилася одночасно з аграрною реформою Хідейосі як одна з її складових частин. Раніше в Японії, по суті, була відсутня єдина система вимірювання площі землі. Одиницею вимірювання площі вважався тан, що складався з 360 бу. Але в одних районах країни бу представляв собою квадрат зі стороною 6 сяку (182 см), в других – 6 сяку 2 сун (188 см), в третіх - 6 сяку 5 сун (2 м). Хідейосі встановив простішу систему вимірювання площі, яка була обов'язкова на всій території країни. Тепер один новий тан складався з 300 бу, а 1 бу представляв собою квадрат зі стороною 6 сяку і 3 сун, тобто 191 см. У свою чергу, 1 тан становив десятю частину ті і відповідав приблизно 0,1 га. Таким чином, шкала вимірювання земельної площі виглядала тепер так: 1 ті дорівнював 10 тан, або 3 тис. бу.

Після цього по всій країні була введена, як обов'язкова, нова одиниця виміру врожаю, який визначався тепер в коку. Безсумнівна перевага цієї системи полягала в тому, що нова одиниця виміру земельної площі - тан і нова міра визначення врожаю - коку - легко співвідносилися між собою: з 1 тан зрошуваною землі збирали в середньому 1 коку рису, що дозволяло відносно просто і досить точно вираховувати загальну прибутковість земельних володінь, що виражалася в коку, на основі кількості тан всієї оброблюваної площі. Поряд з цим Хідейосі законодавчо ввів сталу, що склалася в Осака - єдиному загальнояпонському ринку міру кйомасу, рівну сотій частці коку, якою повинні були вимірюватися податки і яка ставала обов'язковою при всякій купівлі-продажу.

Таким чином, по всій Японії вводився новий принцип обліку і вимірювання багатства. Вплив і могутність феодалних володарів визначалася тепер не розмірами їх територій, не земельними площами, а кількістю коку, тобто величиною врожаю і доходів в коку рису (кокудака). Всі фінансові розрахунки також стали проводитися тільки в коку. Навіть платню самураям виплачували рисовою пайкою в коку. Ця система (практично без будь-яких істотних змін) проіснувала в Японії більше двох з половиною століть, тобто впродовж усього періоду розвитку феодалізму.

За реформою Хідейосі земельні ділянки в залежності від якості поділялися на категорії: кращі землі, середні, погані і найгірші. Крім того, виділялися зрошувані, суходільні і присадибні землі. З 1 тан кращих зрошуваних земель урожай визначався в 1 коку 5 то, для середніх - в 1 коку 3 то і для гірших - в 1 коку 1 то. Практично ж було чимало полів кращої якості, з яких знімали урожай рису по 1 коку 6 то, а іноді по 1 коку 8 то. Навіть серед полів середньої і нижчої якості були ділянки, які давали урожай в 1 коку 6 то. Що стосується суходільних земель, то для них норма врожаю визначалася трохи нижче: для кращих полів - 1 коку 1 то, а для середніх і поганих - не більше 8 то.

Таким чином, за результатами земельної реформи Хідейосі розмір оброблюваної площі в країні збільшився, оскільки він вимірювався тепер зменшеним тан, а загальна сума податку зросла. У цьому полягала одна з прихованих цілей упорядкування основного заходу земельної площі, бо це вело до збільшення податків, що стягувалися з селян, оскільки оброблювана ними земля практично збереглася в колишніх розмірах, але записано за ними було більшу кількість земельної площі. За деякими даними, завдяки цим заходам оброблюваної площі в країні стало приблизно на 9% більше, стягування податку з скороченого тана в тому ж розмірі, що і з повного, додатково збільшувало розмір земельного податку в середньому ще на 30%. І хоча за реформою Хідейосі всі існуючі раніше податки (зокрема, за користування гірськими лісами, податок на продукти моря тощо) були скасовані, життя японського селянина не стала легше. Податковий тягар, покладений на плечі японського селянства, зробив його життя важчим. Це було однією з основних цілей і одним з головних наслідків аграрних перетворень, здійснених Тойотомі Хідейосі.

За реформою Хідейосі повсюдно в країні вводилася нова система стягування податі (ненгу) з селян, яка ґрунтувалася на принципі: дві третини врожаю в коку (кокудака) селяни зобов'язані були здавати феодалним землевласникам, а одну третину залишали собі. У колишні часи середній розмір податку, що стягувався з селян, зазвичай, не перевищував 50% врожаю.

Основним джерелом, за яким можна судити про те, що була встановлена саме така пропорція, служить наказ Хідейосі про повторне проведення перепису земель в провінції Омі в 1586 році. Наказ містив пункт, який проголошував, що третина врожаю рису повинна залишатися селянинові, а дві третини - надходити в дохід феодалному власнику. Зі ще більшою визначеністю про це йдеться в едикті Хідейосі від 3 серпня 1595 року, який наказував при обстеженні полів для встановлення розміру врожаю і сільськогосподарського податку керуватися

принципом: дві третини врожаю - дзіто (керуючим у володіннях дайме), одна третина – селянину.

До недавнього часу це була загальноприйнята точка зору, і ніхто не ставив під сумнів те положення, що при Хідейосі в країні було встановлено земельний податок саме в такій пропорції. Але останнім часом деякі японські історики, повертаючись до цієї проблеми, ставлять, зокрема, питання про те, як розподілялися дві третини врожаю, які стягувалися з селян як податі, яка частка надходило до державної скарбниці, а яка осідала у місцевих феодалів. Не зовсім зрозумілий і механізм збору податку. Якщо, як вважають деякі японські автори, адміністрація Хідейосі безпосередньо сама розпоряджалася тією частиною врожаю, яка йшла як земельний податок, тобто двома його третинами, то при введенні системи кокудака, коли рис ставав мірилом всіх цінностей, це було б занадто громіздкою справою і потребувало б удвічі більше часу.

Що стосується самої пропорції 2 : 1, то якщо при визначенні врожаю виявлялося, пишуть ці історики, що в дійсності він відповідав або був близький до того розміру, який встановлювала реформа, то зберігалася колишня пропорція розподілу врожаю, яка могла бути 6 : 6 або 6 : 7. Залишаються нез'ясованими також причини, що спонукали Хідейосі настільки різко змінити співвідношення розподілу врожаю між феодалами і селянами, якщо врахувати, що Ода Нобунага дотримувався зовсім іншої пропорції: одна частина врожаю - феодалу, дві частини - селянину. Справді, це питання не з найскладніших і дуже важливих, від вирішення яких значною мірою залежить правильне розуміння і тлумачення характеру аграрних перетворень Хідейосі, їх соціальних наслідків. Будемо надіятися, що дискусія, яка триває в сучасній японській історіографії з цього та інших аспектів аграрної політики Хідейосі, дасть новий матеріал, який дозволить розширити і поглибити наші знання в цій галузі.

Важливим результатом аграрної реформи Хідейосі був помітний ріст врожаю рису в країні. За даними, що відносяться до 3-го року Кейте (1598 р.), урожай рису загалом по країні, за винятком двох островів — Іки і Цусіма, щодо яких немає відомостей, склав 18,5 млн. коку. При цьому в ряді провінцій, таких, зокрема, як Ісе, Симоса, Омі, Міно, збирали урожай рису по 500 тис. коку і більше, а в провінції Міцуї — понад 1,5 млн. коку. Характерно, що в 20-ті роки XVIII століття, тобто через більш ніж 120 років, урожай рису в Японії збільшився лише на 6,5 млн., склавши 25 млн. коку.

З 18,5 млн. коку рису, які збиралися при Хідейосі центральному уряду йшло 2,2 млн. коку. Очевидно, це та кількість, яким розпоряджався безпосередньо Хідейосі. Не ясно, правда, включалася в це число та кількість рису (і чимала), яка щороку виплачувалася у вигляді платні (так званого рисового пайка) самураям-воїнам, які перебували на службі в армії, якою командував особисто Хідейосі. Для порівняння зазначимо, що при Токугава відрахування центрального уряду становили 16,5% усього врожаю рису в країні.

При Хідейосі загальна сума земельного податку, якщо виходити з розрахунку 2:1, повинна була визначитися 12,4 млн. коку. Якщо одна третина цієї суми, як вважають деякі японські історики, надходила в казну центрального уряду, тобто Хідейосі, а дві третини ставали надбанням місцевих феодалських

магнатів, то вона повинна була скласти 4,1 млн. коку, тобто перевищувала майже в 2 рази зазначені вище 2,2 млн. Чи так було насправді, з повною впевненістю ніхто сказати не може.

Всі відомості про результати обстеження земель заносилися в спеціальні книги — реєстри (кентите), в яких виділені для цього чиновники зобов'язані були докладно вказувати кількість селян і селянських дворів, приписаних до землі того чи іншого феодала, назву провінції, повіти і села, час проведення кенти, розмір земельної ділянки, якість землі, врожайність тощо. Але, мабуть, найважливішим завданням чиновників, які проводили перепис земель, було виявити і занести в земельний реєстр ім'я селянина, який приписувався до певної земельної ділянки як основний сільськогосподарський виробник і платник податків.

Між кріпаком хліборобом (сакунин) і феодалом-землевласником встановлювалися відносини прямого і безпосереднього підпорядкування першого другому. Мета полягала в тому, щоб виключити будь-яких посередників між ними і полегшити феодалам експлуатацію кріпосного селянина. Тут, як і з введенням нової системи визначення врожаю та обчислення податку, земельна реформа Хідейосі, з одного боку, спрощувала феодальні відносини, даючи можливість встановити більш чіткий і строгий контроль за їх станом і розвитком, з другого посилювала феодальний гніт. Фактично японський селянин опинявся міцно прив'язаним до землі, яку не мав права покидати, не кажучи вже про те, що йому суворо заборонялося продавати, купувати або закладати землю.

Підпорядковуючи кріпаків безпосередньо великому феодалу, Хідейосі намагався створити більш або менш однорідні селянські господарства дрібних виробників, здатних підняти рівень сільського господарства і забезпечити регулярне надходження податків. Цей клас покріпаченого селянства утворювався з числа як бідних селян, так і більш заможних верств, які вели самостійне господарство, і навіть з деякою, в основному розорилася, частини самураїв-землевласників. Але, далеко не відразу і не всі форми феодальних і патріархально-архаїчних відносин були ліквідовані. І все ж упорядкуванням земельно-майнових відносин Хідейосі вдалося певною мірою уніфікувати соціальний склад сільських поселень, послідовно здійснити, на думку акад. Е. М. Жуков, феодальний принцип «неподільності землі та селянина», провівши справжню реставрацію кріпацтва в масштабі всієї країни.

З селян, які за реформою навечно прикріплялися до землі і повинні були вести дрібне самостійне господарство (дзией кономин), створювалися сільські поселення з чітко окресленими кордонами, що отримали назву «село» (мура), що служили новою адміністративною одиницею. На чолі села стояв сільський староста (сея, нануси, отона тощо), який підпорядковувався безпосередньо феодальному чиновнику, що представляв владу та інтереси дайме. Селянське самоврядування було різко обмежено. Там, де феодалам вигідно було зберегти його чисто зовнішню форму, позбавивши самостійності, воно перетворювалося, по суті, в апарат по справлянню податків з залежних селян. У самому селі насаджувалася система колективної відповідальності її жителів за неухильне виконання всіх феодальних повинностей. Вже в цей час зароджувалася сумно відома система п'ятидворок

(гонингуми), через яку у країні вводилося повальне стеження за людьми, встановлювалася, так звана, колективна відповідальність, якою за найменшу провину кого-небудь з селян покаранню піддавалися всі жителі п'яти сусідніх дворів, а в особливих випадках і все село. Звідси — постійне стеження сусідів один за одним, доноси, які всяко заохочувалися феодальною владою. Добровільні та платні інформатори щедро винагороджувалися. Всі диктатори, і Хідейосі не був винятком, не покладалися на одну тільки силу, а завжди в доповнення до неї прагнули використати широкий арсенал засобів і методів, для роз'єднання народу, тримали його в постійній напрузі і страху, створювали атмосферу загальної підозрливості і шпигуноманії, коли недовіра, наклеп і донос навіть на своїх близьких і рідних вважалися чи не найвищим проявом моральності, а чесність, доброта і порядність — долею легкодухих, слабовольних і просто невдах. Так було в деспотичних суспільствах до Хідейосі, і мало що змінилося при ньому. Уроки історії не для диктаторів і владолюбців. Кожен з них вважає себе винятком, єдиним у своєму роді і неповторним. Історія, проте, не карає самих диктаторів, які до того часу через природну смерть або інші об'єктивні причини вже зійшли з історичної сцени, і не тих, хто робив диктатора диктатором, безбожно роздуваючи кадило особистої влади, а саме суспільство, бо всі ці необхідні атрибути деспотичного режиму і поліцейської держави позбавляють суспільство динамічного розвитку, прирікаючи його на соціальну, економічну і культурну відсталість.

До кінця перебування у владі і через нову аграрну політику Хідейосі вдалося втиснути життя японського селянства у вузькі рамки суворих феодальних законів, суворій регламентації всього укладу селянського побуту.

Земельна реформа Хідейосі, що проводилася в життя насильницькими заходами, спричиняла опір з боку селян, які відкрито висловлювали своє незадоволення характером реформи, саботували її здійснення і нерідко піднімали повстання. Селяни відмовлялися давати відомості про землі, приховували частину земель, вимагали збереження селянського самоврядування. Подекуди, зокрема в провінції Омі, завдяки організованій боротьбі селян було зірвано проведення кенти, і влада змушена була виконати його повторно, після того як було нещадно придушено селянські заворушення. Велике повстання добре озброєних селян, які виступили проти аграрної політики Хідейосі, проходила також в провінції Хиго.

У райони, де під час проведення кенти спалахували повстання селян, прямували каральні експедиції, в деяких з них брав участь сам Хідейосі. І тоді на непокірних селян обрушувалися особливо жорстокі репресії: спалювалися селянські будинки, йшли масові страти, не жаліли ні жінок, ні дітей.

Зберігся лист, який Хідейосі направив Асано Нагама-са, своєму уповноваженому з проведення кенти в Оу (провінції Муцу і Дева). Він відноситься до 1590 року. В ньому Хідейосі вимагав від свого васала проявити твердість у проведенні кенти, не рахуватися ні з чим і ні з ким. Якщо феодали виступають проти кенти, говорилося в листі, то необхідно атакувати їх замки і перебити всіх поголовно. Так потрібно чинити і щодо незадоволених селян, не зупиняючись перед знищенням цілих сіл.

Для того, щоб приборкати селян, тримати їх у повній покорі і таким чином забезпечити проведення кенти, а в подальшому і функціонування нової системи аграрних відносин, необхідно було роззброїти селянство. Справа в тому, що в період міжусобних воєн феодалі часто й у досить широких масштабах залучали селян до участі у військових кампаніях або для захисту своїх територій від нападу сусідніх феодалів. Вони створювали селянське ополчення на допомогу своїм регулярним військам, озброюючи селян всіма видами зброї, у тому числі і вогнепальною. Військові дії набували, зазвичай, затяжного характеру, але і тоді, коли вони припинялися, наступав лише тимчасовий перепочинок, і селяни, повертаючись до своєї праці, не розлучалися зі зброєю, тому що війна могла спалахнути знову в будь-який момент. Феодалі змушені були рахуватися з суворою дійсністю і терпіти озброєний народ, незважаючи на те, що селяни нерідко використовували цю зброю в боротьбі за свої права.

Але часи змінилися. Міжусобні війни припинилися. В країні настав мир. Місцеві феодалі визнали над собою владу нового правителя, який бачив у збройному селянстві велику небезпеку не тільки для старих, але і для нових, впроваджуваних ним порядків. Ведучи боротьбу зі своїми феодалними супротивниками, Хідейосі не раз використовував озброєний народ і домагався, завдяки цьому, значних перемог. Але тоді він був лише одним з претендентів на владу, а тому підтримував і використав усіх, хто послаблював і підточував її, в тому числі селянське ополчення і навіть селянські повстання. Тепер він виступав вже в іншій ролі, уособлюючи саму владу, для якої озброєний народ представляв серйозну небезпеку, бо не можна панувати над народом, не пригнічуючи його.

Політичні цілі цих заходів, спрямованих на роззброєння селян, які отримали найменування «полювання за мечами» (катанагари), досить чітко і недвозначно виклав сам Хідейосі. В його указі як причини, що викликали категоричну заборону в усіх провінціях володіти і носити селянами будь-якого виду зброю, називалися такі, як скупчення «непотрібної» зброї, затримка зі сплатою річних податків, небезпека виникнення бунтів і здійснення натовпом злочинних дій по відношенню до його васалів. Вилученню підлягали мечі, короткі мечі, луки, рушниці та інші види зброї. «Селяни, йшлося в указі, повинні мати тільки сільськогосподарські знаряддя і працювати в полі. Так повинні робити завжди і їх нащадки. Потрібно бути милостивими до селян, але змусити їх дотримуватися законів. У цьому основа добробуту народу і безпеки держави».

Крім селян, роззброєнню підлягали воїни-ченці, які склали досить значне військо, що знаходилося на службі великих буддійських монастирів, які боролися проти об'єднавчої політики Ода Нобунага і Тойотомі Хідейосі. Нерідко збройні виступи буддійських ченців відбувалися у взаємодії з селянськими повстаннями, що проходили під релігійними гаслами.

Деякі великі феодалі з табору Нобунага — Хідейосі і раніше проводили конфіскацію зброї у своїх володіннях, побоюючись збройних виступів селян. Так, поголовно вилучив зброю у селян великий феодал Сибата Кацуіе у провінції Кага, яка належала йому. Аналогічні спроби робили і інші феодалі, опинившись у своїх володіннях віч-на-віч з озброєним селянством. Але це були

поодинокі і розрізнені дії окремих феодалів, і вони не вирішували проблеми в масштабі всієї країни.

Указ Хідейосі, як і зроблені ним інші кроки в цьому напрямку, був націлений не тільки на те, щоб відібрати зброю у селян, заборонити носіння її всім несамураям і таким чином поставити самураїв в особливі умови. Мова йшла про те, щоб, по-перше, назавжди відірвати самураїв не тільки від землі, але і від селян, чому надавалося особливе значення. Не випадково їм було суворо заборонено проживати в селах і взагалі вступати в будь-які контакти з сільськими жителями (занадто свіжі в пам'яті феодалів були масові селянські виступи, що серйозно стрясали феодальні будівлі, в яких брали участь також самураї-воїни, які проживали у сільській місцевості). По-друге, такі цілеспрямовані дії Хідейосі, з одного боку, перетворювали самураїв в новий численний панівний клас, повністю виведений з процесу суспільного виробництва, а з другого повинні були сприяти формуванню з самураїв величезного контингенту військ, що призначалися для зовнішніх захоплень, зокрема для задуманого ним військового вторгнення в Корею.

В указі Хідейосі про вилучення зброї у селян містилася повна цинізму заява про те, що конфісковану зброю не потрібно знищувати, вона повинна бути переплавлена в метал, з якого буде виконана велика статуя Будди, і через це буде здійснено свого роду жертвоприношення, що дасть селянам порятунк і звільнення від усіх бід якщо не в цьому, то в іншому світі. Схоже, це і повинно було служити тим прикладом «милостивого поводження з селянами», до якого закликав Хідейосі. Вся затія з спорудженням великої статуї Будди в одному зі столичних храмів була зроблена Хідейосі зовсім не для того, щоб догодити буддійському духівництву або проявити свої релігійні почуття. Релігійним він не був, до буддизму ставився насторожено, а часом навіть вороже.

Просто спритний політик Хідейосі хотів одним пострілом вбити двох зайців: замаскувати удари, які всією силою обрушилися на селянські маси, напустивши релігійного туману і через це зробивши селян прихильнішими і покірнішими. Він враховував притаманну японському селянству побожність, яка проявилася і в тому, що боротьба селян часто мала яскраво виражене релігійне забарвлення. З іншого боку, Хідейосі, домагаючись прихильного ставлення до себе імператора, щоб ще більше зміцнити свою владу і возвеличити власну персону, повинен був розвіяти уявлення про себе як про державного діяча, який вороже відноситься до релігії взагалі і до буддизму зокрема, а отже, продемонструвати своє шанобливе ставлення до імператора, зняти всякі сумніви і підозри на цей рахунок у імператора як загальноновизнаного релігійного лідера країни.

Деякі дослідники життя і діяльності Хідейосі, зокрема його аграрної політики, підкреслюють неоригінальність і несамостійність Хідейосі, який ніби у всьому копіював сліпо Нобунага, не виходячи за рамки ідей і починань свого знаменитого попередника.

Проте і затія зі зведенням великої статуї Будди, і загравання з імператором говорять швидше про інше. Хідейосі, як, втім, і Нобунага, був насамперед політичним прагматиком, і багато його вчинків і дій визначалися

кон'юнктурними міркуваннями, бажанням домогтися негайних практичних результатів. Якщо говорити про наслідування, то у випадку з відливанням величезної статуї Будди Хідейосі дійсно не був оригінальний, він копіював в цьому випадку не Нобунага (який, як відомо, вороже ставився до буддизму і буддійського духовенства і не дуже шанував японських імператорів), а скоріше всього першого японського сьогуна Мінамото Йорітомо, за ініціативою якого у Камакура (Камакіґа) була споруджена величезна статуя Будди. Існує точка зору, згідно з якою якщо у Хідейосі і був кумир, то ним був, очевидно, Йорітомо.

У цій суперечливій позиції Хідейосі не було нічого дивного. Він діяв з притаманною йому манерою поведінки, поєднуючи жорстокість і грубу силу з компромісними рішеннями. Головним у його аграрній політиці було прагнення приборкати селянство, соціально ізолювати його від інших класів і верств суспільства, перетворити в покірливих основних виробників матеріальних цінностей і справних платників податків. Для досягнення цих цілей всі засоби, як він вважав, були хороші. Якщо крім чисто примусових і каральних заходів можна було використовувати методи політичного і морального впливу (в даному випадку вплив буддизму і авторитет імператорської влади), то він не замислюючись йшов на це. Принцип «батого і пряника» був його улюбленим принципом. Цим Хідейосі теж різко відрізнявся від Нобунага, якому були зовсім чужі будь-які поступки і компроміси.

Жорсткі рамки, в які було поставлено японське селянство, мали за мету, з одного боку, повністю відокремити селян від самураїв, чітко розмежувати таким чином воїнів і селян, а з іншого боку, розділити все суспільство на стани, не допускаючи ні найменшого їх змішування та взаємного проникнення. У 1591 році Хідейосі наказав провести у всіх 66 провінціях країни перепис населення. Вона повинна була виявити чисельність сільських і міських жителів, їх соціальний склад і територіально-географічний розподіл, приписати їх, особливо селян, до місця постійного проживання, заборонивши перехід з провінції в провінцію і з села в село (сподіваючись таким чином вирішити відразу два завдання: повністю прикріпити селян до землі і ліквідувати бродяжництво, яке досягло в період міжусобних воєн величезних розмірів). Крім того, перепис повинен був законодавчо встановити нову станову систему, яка ліквідувала всяку можливість відриву селян від землі і переходу осіб із одного стану в інший. Перепис населення проводився одночасно з земельним кадастром та став складовою частиною загальної аграрної політики та станової реформи Хідейосі.

В указах 1591 року давалися настанови, як проводити перепис населення і в якому напрямі повинна здійснюватися станова реформа, суворо розмежовувалися городяни і селяни і реєструвалися в різних списках. Вихідцям з інших провінцій категорично заборонялося змінювати місце проживання, а тих, хто порушував припис, належало повертати до їх колишніх господарів. За таємне проживання городянина чи селянина відповідальність несли відповідні міста або села.

У цих та інших статтях указів Хідейосі досить виразно простежується прагнення розділити все японське суспільство на відокремлені один від одного і в соціальному відношенні протиставити один стан іншому стану, що дозволило б йому тримати народ в узді, встановити сувору регламентацію всього суспільного

ладу та устрою життя, одноосібно керувати країною, домагаючись покірливого підпорядкування і повної покірності всіх і кожного. Японське суспільство було розділене при Хідейосі на три стани: дворянство, яке складалося не лише з феодалів-землевласників, але й з воїнів, які перебували у них на утриманні; селянство і городяни (торговці і ремісники). В наступні десятиліття, вже за нових правителів Японії з феодального будинку Токугава, ця соціальна структура прийняла ще чіткіші форми. Японське суспільство було розділене на чотири різко відокремлених стани: воїнів (сі), селянство (а), ремісників (ко) і торговців (ре). Введена Хідейосі соціальна структура з невеликими модифікаціями, здійсненими токугавськими правителями, проіснувала в країні аж до буржуазної революції 1868 року, тобто більше двох з половиною століть.

Нова станова реформа і пов'язані з нею соціально-економічні та політико-адміністративні заходи втілювалися в життя з таким завзяттям, що найменші прояви невдоволення, а тим більше опору жорстоко каралися. По тому, як Хідейосі і його підручні розправлялися з усіма, хто хоч якось опирався цим крайнім заходом, і передусім з селянством, було ясно, що нові правителі країни, в тому числі «вихідці з низів», швидко оволоділи всіма формами і методами експлуатації і деспотичного самовладдя, ні в чому не поступаючись і навіть перевершуючи в цьому «справжніх» феодалів.

Це був дуже своєрідний період в японській історії, коли, як відзначали літописці, надзвичайно швидко зростав вплив «стану самураїв із селян». Сам Хідейосі і багато його сподвижників, такі, як Курода Еситака, Като Кійомаса, Асано Нагамаса, Маеда Тосііе і деякі інші, завдяки своїм вдалим військовим походам швидко зайняли найвищі державні пости. Опинившись у владі і насолодившись після славою, вони постаралися якомога швидше «забути» своє минуле, стали соромитися свого незнатного походження, навіть поспішили зарахувати себе до старих родових і феодальних домівок, вигадуючи собі аристократичні прізвища та привласнюючи високі звання. При цьому амбіції далеко не завжди відповідали амуніції. Гонитва за новими, все більш високими званнями та титулами повинна була скрасити недоліки освіти, виховання, а нерідко і розумових здібностей нових правителів Японії. За їх новою фразеологією (зокрема, умовляннями «бути милостивими до селян») ховалася справжня прихильність нових володарів до старих порядків і відносин, прагнення зміцнити феодальний лад. Не випадково Ода Нобунага в одному з листів, розісланих своїм сподвижникам, зазначав, що необхідно відновити в селі порядок, який існував до «заколотів», тобто до масових виступів селян у XV столітті проти прикріплення до землі. Очевидно, такий же ідеальний, за поняттями японських феодалів, порядок прагнув ввести і Хідейосі.

Тобто в такому випадку постає питання, як потрібно оцінити значення аграрних перетворень, здійснених Хідейосі? Які їхні об'єктивні показники і соціальні наслідки? В якій мірі вони вплинули на соціально-економічний розвиток країни?

Треба сказати, що у японських дослідників немає єдиної точки зору з цього та інших питань. Очевидно, однозначного підходу і не може бути, враховуючи складний і суперечливий характер як самої особистості Хідейосі, так і

своєрідність його епохи. Але в одному, сходяться всі автори: аграрна політика Хідейосі мала за мету повну і остаточну ліквідацію старої феодально-помісної системи середнього і дрібного землеволодіння (сеен), яка в ході безперервних феодальних війн прийшла до занепаду і розорення і на її руїнах йшло становлення нової форми феодальних відносин. Нова система реалізовувалася на основі створення великих князівств-даймиатів, коли в руках кількох десятків найбагатших феодальних будинків були сконцентровані величезні земельні масиви. Великі феодали, власники величезних територій, спираючись на військову силу і підтримку нових правителів країни, стали повсюдно руйнувати маєтки сеен, безпосередньо підпорядковуючи собі селян і прибираючи до рук усі доходи від їх експлуатації. Власне кажучи, поява і зміцнення великих феодальних князівств означала розорення і руйнування вотчинної системи дрібних і середніх фільварків (сеен). Через аграрну реформу Хідейосі зникли навіть колишні найменування, які вказували на належність землі або селянського поселення до сеен.

Зрозуміло, політиці феодального будинку Токугава були притаманні певні риси наступності, які зберігали зв'язок часів, особливо з періодом правління Ода Нобунага і Тойотомі Хідейосі. Але наскільки тісними і органічними були ці зв'язки, настільки й різнилися ці режими якщо не за корінними принципами ставлення до феодальних порядків, то принаймні за багатьма вельми істотними ознаками політичного і соціально-економічного розвитку Японії.

Частина дослідників-істориків наголошують, що «неправильно було б ідеалізувати Хідейосі, протиставляти його наступним правителям феодальної Японії, бачити в його діяльності, зокрема в його аграрних перетвореннях, лише позитивні сторони. Альтернативним є підхід характерний для іншого ряду японських дослідників, особливо довоєнного часу. До них відноситься Такаянаги Мицухиса, який спеціально досліджував аграрну політику Хідейосі, зокрема його земельний кадастр, і не знайшов ніяких слабких сторін або негативних наслідків цієї політики. Він стверджував, що, «який би аспект цих перетворень ми не взяли, зокрема введення нового тана як одиниці земельної площі, коли були змінені старі порядки і землю стали вимірювати бамбуковою палицею довжиною трохи більше 1 м і 90 см, або скасування старої системи і встановлення податку у пропорції дві частини — скарбниці, одна — селянину, або відмова від визначення врожаю в кан і перехід повсюдно до єдиної системи оцінки врожаю в коку (кокудака) — всі ці заходи, безсумнівно, представляли собою реформи видатного значення в системі земельних відносин, що коли-небудь раніше здійснювалися в Японії». У своїй оцінці аграрних перетворень Хідейосі він йде ще далі, заявляючи, що Хідейосі, надаючи винятково велике значення землі як найважливішого складового елементу економічної могутності держави, який в ту пору серйозно ускладнював обстановку, розв'язав питання про землі в масштабах всієї країни. В цьому автор вбачає історичну неминучість і величезну значущість кенти Хідейосі.

Значення аграрних перетворень, здійснених Хідейосі, справді велике, особливо якщо їх розглядати в контексті його політики об'єднання країни та створення єдиної централізованої японської держави. Але при цьому не можна

не враховувати те, якими методами і засобами досягалася поставлена мета, а головне те, що земельне питання, про яке говорить японський дослідник, вирішилося головним чином, на користь великих феодалів. На підставі такого «рішення» посилювалася феодальна експлуатація селян, які потрапили в ще більшу феодальну залежність. Чи можна взагалі говорити про вирішення земельного питання, якщо через це тягар феодального гніту не тільки не послабився, але посилювався.

Не погоджуючись з тими, хто явно перебільшує значення аграрних реформ Хідейосі, стверджуючи, ніби вони вирішили питання про землі, японський історик Мацуеси Садао, автор цікавого дослідження «Тойотомі Хідейосі і селянство», справедливо помітив, що за результатами цих реформ вирости не земельні площі, а податки з цих земель. Те, що аграрні перетворення, проведені Хідейосі, комусь здаються вирішенням земельного питання, продовжує автор, є всього лише ілюзією. Насправді ж, зазначає він, головною метою кенти Хідейосі було формально і фактично закріпити феодальну експлуатацію японського селянства, тримати його в беззаперечній покорі і на цій основі затвердити свою верховну владу в країні. Одним з показників нестерпно важкого становища селянства було те, що втеча селян, які виражали в такій формі свій протест проти аграрної політики феодалів, і Хідейосі у тому числі, практично не припинялася, хоча важливим завданням кенти було прикріплення селян до землі і найсуворіша заборона всіх видів бродяжництва.

Що ж стосується оцінки аграрних реформ Хідейосі у більш широкому сенсі, то Мацуеси Садао бачить їх історичне значення в тому, зокрема, що проведене різке розділення між воїнами-самураями і селянами стало необхідною передумовою, складовою частиною процесу переходу японського феодалізму від середньовічної форми до нової стадії його розвитку.

Разом з тим деякі дослідники схильні розглядати аграрні реформи Хідейосі не як розвиток японського феодалізму, а скоріше як крок назад, як мало не повернення до натуральної системи господарювання. Такий висновок робиться, зазвичай, на підставі введення по всій країні системи кокудака (вимірювання врожаю рису і взагалі багатства в коку), яка витіснила всі інші системи, в тому числі грошову ренту (кандака). На цій підставі вони вважають, що в країні була встановлена «рисова економіка» і що саме таким шляхом центральна влада прагнула обмежити розвиток товарно-грошових відносин і запобігти розкладання феодального ладу».

Те, що система кокудака, принаймні зовні, представлялася як натуральна рента, ще ні про що не говорить, тим більше що феодали, в тому числі самураї, яким платили платню у формі так званого рисового пайка, цілком вільно реалізували свій рис на внутрішньому ринку, який у той час був вже досить розвинений і мав загальнонаціональні риси. Впливові купці і лихварі, які володіли величезними грошовими коштами, охоче і у все більших кількостях скуповували рис у феодалів, а потім перепродавали його, наживаючи чималі прибутки на цих товарно-грошових операціях. В той час, безсумнівно, не відбувалося згортання товарно-грошових відносин, а їх подальший розвиток і розквіт.

У цьому сенсі більш переконливою видається точка зору тих японських істориків, які, як зазначав академік Е. М. Жуков, справедливо розглядають період правління Ода Нобунага і Тойотомі Хідейосі як «рубіж, що відокремлює середньовічний період історії Японії від історії нового часу, що проходить під знаком поступового визрівання буржуазних суспільних відносин».

Як зазначає японський історик Вакита Осаму, до введення системи кокудака частка рису в загальному виробництві сільськогосподарських культур в Японії була не така вже велика. Земельний податок виплачувався різними сільськогосподарськими продуктами, але в основному соєвими бобами. Що ж стосується грошової форми, то в системі оподаткування вона не перевищувала 20%.

У післявоєнні роки в японській історіографії розвернулася досить гостра дискусія з питання про характер і соціальні наслідки кенти Хідейосі, під час якої висувалися ширші проблеми, що стосувалися закономірностей і особливостей розвитку японського феодалізму, класової основи політичної влади в країні в період правління Ода Нобунага і Тойотомі Хідейосі, соціально-класових протиріч тієї епохи, особливостей генезису капіталізму в Японії тощо. Багато японських істориків, оцінюючи аграрні перетворення Хідейосі, особливу увагу звертають на їх соціально-політичні наслідки і розглядають ці реформи під кутом зору соціальної еволюції японського суспільства. Іноуе Кійосі виділяє такий, зокрема, момент, як значне розширення і поглиблення класового розшарування японського села, що охопила вже на початку правління дому Токугава всю країну, процесу, основи якого були закладені кенти Хідейосі. Тобто, аграрні перетворення Хідейосі можна розглядати, з одного боку, як заходи, спрямовані на зміцнення феодальної системи на базі великих князівських володінь і на посилення експлуатації кріпосних селян, з другого, як об'єктивні передумови наступного за ними якісно вищого рівня соціально-економічного розвитку країни. Не випадково цей період японської історії (остання чверть XVI сторіччя) все частіше оцінюється як перехідний етап, який ознаменував стабілізацію феодальної держави, утворення загальнонаціонального ринку, затвердження нової форми феодальних відносин, а, разом з цим, і поступове визрівання елементів або «шматочків» капіталістичного розвитку Японії.

Питання про те, якою мірою і наскільки науково обґрунтовано результати 25-річного періоду панування військових диктатур, періоду правління Нобунага і Хідейосі (1573-1598 рр.), особливо результати 16-ти років правління останнього (1582-1598 рр.), пов'язувати з зародженням буржуазних відносин у цій країні, потрібно в спеціальному дослідженні. Тут зазначимо лише, що все більша кількість сучасних японських істориків схильні, бачити в економічних перетвореннях, здійснених в ці роки і які зачепили не тільки аграрну область, але і багато інших сфер соціально-економічного та державного життя країни (в тому числі у зусиллях зі створення і зміцнення єдиної централізованої держави), глибші і триваліші передумови та наслідки, визначили характер і особливості суспільного розвитку Японії в новий час.

Підкреслюючи важливе значення аграрних перетворень Хідейосі, інший японський дослідник, Ямагуті Кейдзи, зазначає, що «бамбукова палиця кенти»,

якою проводився обмір землі, разом з вогнепальною зброєю, якою була оснащена армія Хідейосі, стала в його руках тим сильнодіючим засобом, завдяки якому він зумів об'єднати країну і підпорядкувати її єдиній політичній владі, представленій централізованою феодалською державою.

Проводячи в життя земельну реформу, Хідейосі переслідував також цілком визначені військові цілі. Виношуючи вже тоді плани військової експансії на Азійський материк, він прагнув підготувати її не тільки економічно, але удосконалити і саму систему військової повинності, і масової мобілізації населення в армію в період війни. При цьому передбачалося, щоб чисельність війська, що виставлялася тим чи іншим феодалом, перебувала в суворій відповідності (у певній пропорції) із зафіксованими в книгах-реєстрах (кентите) даних про площі описаної землі та в установленому врожаї. Зокрема, дайме Тесокабе з провінції Тоса (острів Сікоку), який збирав з належних йому земель 98 тис. коку рису, повинен був виставити військо чисельністю 3 тисячі. Якщо порівняти ці дані із загальною кількістю врожаю по країні, який за результатами обстеження земель був визначений у кількості 18,5 млн. коку, то вийде, що з загальної мобілізації Хідейосі міг зібрати під рушницю більш ніж півмільйонну армію.

5. Результати аграрної політики Хідейосі

За результатами аграрної політики Хідейосі значно змінився соціальний вигляд японського села. Звичайно, Хідейосі, незважаючи на всі його старання, не вдалося повністю змінити сільський уклад життя, який століттями складався з усіма органічно притаманними йому патріархальними звичаями і традиціями, з природною для селян прихильністю до спільної обробки землі, взаємодією у боротьбі зі стихіями, взаємною виручкою. Проте наявність сильних патріархальних пережитків не міг стримати розвиток нової системи землеволодіння і землекористування, перешкодити різкому посиленню процесу диференціації японського селянства, ширшому проникненню в село товарно-грошових відносин.

Основною фігурою в пореформованому японському селі стає дрібний кріпак, зареєстрований у книгах - реєстрах (кентите) як особа, відповідальна за обробку певного земельного наділу і за сплату феодалської ренти. Перебуваючи в сильній і безпосередній залежності від можновладних киязів, кріпосні селяни з їх дрібним кріпацьким господарством становили базу тієї феодалсько-кріпосницької системи, яку, спираючись на військову силу, Хідейосі намагався запровадити на території всієї країни. Строгою регламентацією всього укладу сільського життя, жорстокими репресіями, яким селяни піддавалися за найменші провини, нова влада сподівалася забезпечити відносну стійкість політичної обстановки в країні, настільки рясно начиненою такими вибухонебезпечними елементами, як гострі міжусобні чвари, які часто набували форм відкритих військових зіткнень, а також масові народні хвилювання, що стрясали всю феодалську споруду.

Перетворення Хідейосі разом зі зміною аграрного ладу зачіпали багато сторін економіки, політико-адміністративного устрою країни, методів управління єдиною централізованою державою тощо. Ці дійсно глибокі за своїм

змістом і соціальними наслідками, грандіозні за своїми масштабами заходи не мали рівних у попередньої історії Японії.

В решті решт, незважаючи на всю грандіозність аграрних перетворень Хідейосі, вони не дали всіх тих результатів на які він розраховував і не досягли повністю тих цілей, які він ставив перед собою. Ідеальна картина, яку малював собі Хідейосі, уявляючи японську село як соціально однорідний організм і надійну опору новій владі, залишалася все ж далекою від реальної дійсності.

На шляху здійснення цієї його мрії стояло безліч труднощів, а історія розпорядилася так, що часу на їх подолання у нього залишалось все менше і менше. Можна лише відмітити значні результати аграрних перетворень Хідейосі у центральних провінціях Японії. У віддалених районах країни, де дуже сильно давали про себе знати пережитки старої системи патріархальної залежності і де, по суті, не припинявся опір не тільки селян, але й окремих феодалів, які намагалися всіма засобами зберегти колишні стосунки в селі, то там земельна реформа Хідейосі мала значно скромніші успіхи.

За цією реформою суворо наказувалося провести повне і чітке розмежування соціальних і виробничих функцій самураїв і землевласників, не допускаючи їх поєднання, як було раніше, в одній особі. У дореформеному японському селі найзаможнішому частину сільського населення становили дрібні і середні землевласники, які виступали у двох іпостасях, як землероби і як воїни-самураї. Представники цієї сільської верхівки, іменовані дзидзамураї або кокудзин, володіючи досить великими земельними ділянками, з яких збирали врожай рису до 50 коку і вище, широко експлуатували працю сільських батраків (наго або хикан), які, зазвичай, були позбавлені землі, а якщо й мали її, то невеликі клаптики, урожай з яких не досягав і 1 коку рису.

За указом Хідейосі перед цими сільськими багатіями стояв вибір залишатися в селі та вести самостійне селянське господарство або переїхати на постійне проживання в місто, стати професійними воїнами-самураями і назавжди позбутися своїх земельних володінь. Проте, незважаючи на всі строгості самого указу і жорстокі заходи, які вживалися для його реалізації, багато його положень і приписів виконувалися з великими відступами. Життя вносило свої, іноді вельми суттєві корективи.

Деякі колишні землевласники, які покинули рідні місця і оселилися в містах, зовсім не збиралися відмовлятися від своїх колишніх прав на землю і спокійнісінько продовжували отримувати дохід з раніше належних їм земель, безжалісно експлуатуючи підневільну працю все тих же наго і хикан. Звичайно, формально, тобто згідно з буквою закону про земельну реформу, що панувала в японському селі, система землеволодіння та землекористування позбавлялася соціально-економічної бази і селяни могли не рахуватися зі старими відносинами патріархальної залежності, які так глибоко і чітко опутали всі боки сільського життя. Але сила традицій і звичок, які склалися століттями була так велика, що повинно було пройти чимало часу, поки селяни повірили б у могутність і всесилля чергової серії законів, міцність і надійність нових відносин і самої нової влади. Як зауважує Дж. Сенсом, результати, на які розраховував Хідейосі, не могли проявитися відразу. Це потребувало тривалого

часу, особливо тоді, коли справа стосувалася віддалених районів країни. А життя Хідейосі добігало кінця.

Створення соціально однорідного села як надійної опори нової влади, яка жила в уяві Хідейосі, заважали не тільки сильні пережитки старих відносин патріархальної залежності, але і початок в японському селі процесу диференціації селянства, який вже неможливо було зупинити, а тим більше запобігти. Про глибину і характер цього процесу дають уявлення деякі, хоча і нечисленні джерела, що відносяться до розглянутого періоду. Зокрема, матеріали обстеження земель під час проведення аграрної реформи показують, що до кінця XVI століття в японському селі досить чітко намітилася тенденція, пов'язана, з одного боку, зі зміцненням позицій заможного прошарку, який все більше багатів, відокремлюючись від решти селянства, а з другого - зі збільшенням числа безземельних і малоземельних селян. Найявна інформація свідчить про те, що в деяких районах країни, особливо в центральному, економічно найрозвиненішому, процес диференціації селянства прийняв досить помітні форми: сільські багатії, які становили 2-3% загальної кількості дворів, володіли більш ніж 20% всієї оброблюваної площі. При цьому близько трьох чвертей селянських дворів мали всього по 0,5 ті землі, яка, зазвичай, не могла прогодувати селянську сім'ю. В різних районах Японії процес диференціації селянства відбувався по-різному, мав свої особливості, відрізнявся масштабами та інтенсивністю. Але важливо відзначити те, що цей процес, набуваючи все більш зримих рис і чіткіших контурів, ставав, по суті, незворотнім. Саме зазначена тенденція була головною, вона визначала в решті решт характер і перспективи розвитку японського села.

Самій реформі були притаманні суперечності, що відображали складні соціальні відносини, що існували в японському суспільстві того часу. Головна складність полягала в тому, що між цілями, які ставив перед реформою Хідейосі, та їх практичною реалізацією утворився досить глибокий розрив, який, очевидно, не дозволяв здійснити все те, що було задумано. Цьому заважало й те, що саме централізована держава і, по суті, новий апарат управління, як і політична система загалом, перебували ще в стадії становлення, не знайшли необхідну силу, так і опозиція нового режиму не була ще повністю зламана.

Через аграрну реформу Хідейосі намагався встановити насамперед прямі відносини між землевласником і безпосереднім виробником сільськогосподарської продукції, усунувши таким чином посередників між ними. Тобто запроваджувалося пряме оподаткування, яке не давало б можливості навіть малій частині ренти-податку осідати в кишенях дрібних самураїв-поміщиків. Для цього важливо було не тільки описати всі, як старі, так і нові орні землі, але і забезпечити селянину як основного податного класу, який, власне, створює фінансово-економічну основу феодальної держави, можливість мати у своєму користуванні земельний наділ і суворо стежити за тим, щоб кожен клаптик землі був ретельно оброблений, бо тільки при цій умові можна було розраховувати на реальне зростання врожаю, а разом з ним і доходів великих феодалів і надходжень у державну скарбницю. Створювалася у відомому сенсі прихована або принаймні не настільки явна й очевидна залежність від княжої управи та центральної влади,

що ставило селян, особливо тих, хто отримав за реформою земельні наділи, в інше становище порівняно з тим часом, коли вони перебували в підпорядкуванні у дрібних феодалів і коли над ними стояла величезна маса всяких чиновників, представників як місцевої, так і центральної влади.

Шляхом наділення землею безземельних і малоземельних селян, в тому числі за рахунок освоєння цілини, зверху створювалися досить міцні податні господарства, представлені самостійним малоземельним селянством, що забезпечило відоме зростання сільськогосподарського виробництва в країні і, зазвичай, збільшило доходи великих феодалів, а також надходження в казну держави. При цьому дещо поліпшилося матеріальне становище самого селянства. Все це, безсумнівно, мало позитивне значення і сприяло загальній активізації економічного життя в країні.

Аграрні перетворення Хідейосі були частиною хоча головною і дуже істотною, але тим не менш лише одною з багатьох частин його соціально-економічної політики. Розуміючи всю важливість відновлення економіки, яка за довгі десятиліття безперервних міжусобних воєн опинилася в стані майже повного розвалу і занепаду, Хідейосі рішуче підтримував і заохочував приватнопідприємницьку діяльність як найбільших феодалів, так і, особливо, представників торговельно-промислових кіл.

Прихильність нового правителя Японії до тих, хто уособлював собою зростаючу економічну силу торгового капіталу, пояснювалася, крім усього іншого, ще й тим, що багаті купці щедро фінансували всі військові кампанії Хідейосі. Прояв такої взаємної підтримки і залежності Дж. Сенсом ілюструє на прикладі діяльності торгового дому Кониси. Главу цього будинку, багатого купця з міста Сакаї Кониси Рюса, Хідейосі призначив верховним комісаром, доручивши йому ведення своїх фінансових справ. По суті, Кониси Рюса був державним скарбником. Під час військової кампанії з підкорення Кюсю він забезпечив постачання 300-тисячної армії Хідейосі продовольством, 20 тис. коней в міста Хего і Амагасаки. Звідти, підготувавши необхідні транспортні засоби, він переправив всю цю армаду з Внутрішнього Японського моря в порт Симоносеки, на заході Хонсю. Син Кониси Рюса, Юкинага, добре знав морську справу, став командувачем флотом на Внутрішньому Японському морі. Його старанність на цьому терені була високо оцінена, і незабаром він увійшов в невелике коло наближених воєначальників, які користувалися особливою довірою і прихильністю Хідейосі.

Серед багатих і впливових купців, які тісно співпрацювали з Хідейосі у всіх важливих його починаннях, потрібно згадати Камигая Содзин, який встановив досить широкі за тих часів торговельні зв'язки з Кореєю, Китаєм, Таїландом. У себе на батьківщині, у Фукуока, він налагодив виробництво фарбувальних речовин, виготовляв знамениті тканини Хаката, здійснював розробку срібних рудників Іваї, побудував замок для феодала Курода Еситака, одного з найближчих прихильників Хідейосі, а для нього самого — військовий табір в Нагоя. Як кредитор Хідейосі забезпечував фінансову сторону його економічної політики. Купець Симаи Сосицу мав свої торгові агентства в Кореї, Китаї, Лусоні, Таїланді. Володіючи величезними багатствами, він фактично тримав у

своїх руках феодальних князів острова Кюсю, брав участь у підготовці походу Хідейосі на Корею і Китай.

Продовжуючи лінію Ода Нобунага на всебічне заохочення приватного підприємництва, Тойотомі Хідейосі різко активізував діяльність торгового капіталу, значно розширивши її сферу і можливості. Отримуючи від центрального уряду офіційний дозвіл, спеціальні ліцензії, торговці могли безперешкодно здійснювати (притому у набагато більших масштабах, ніж раніше) свої операції в галузі як внутрішньої, так і зовнішньої торгівлі. Стали з'являтися великі торгові об'єднання, у руках яких зосереджувалися величезні фінансові кошти і які здійснювали не тільки чисто торгові операції, але і у все більшій мірі підкоряли собі найбільш важливі галузі промисловості.

З середовища торговців поступово виділялися великі комерсанти (тойя або тонья), що здійснювали оптову торгівлю в досить значних розмірах. За відносно короткий термін з власників складів, де зберігався рис, який збирався з селян як податі і призначався в основному тим землевласникам, які проживали в містах, але регулярно отримували дохід у натурі з належних їм земель, вони перетворилися в великих торговців. З розвитком товарно-грошових відносин і зростаючими потребами феодалів в грошах рис та інші продукти сільського господарства стали продавати на місцевих ринках, а феодалам переводилися гроші. Після аграрних перетворень Хідейосі, за результатами яких збільшився розмір податків, що сплачувалися селянами, а отже, і кількість рису, який накопичувався в руках комерсантів, цей процес посилювався, що привело до розширення кредитно-грошових операцій та зростанню економічної могутності тойя, які почали виступати вже не просто як зберігачі рису, а як впливові комерційні підприємці, що займалися досить великими в ті часи торгово-лихварськими операціями.

Руйнування старих купецьких і ремісничих об'єднань, що перебували винятково під заступництвом місцевих феодалів, виникнення нових, ширших об'єднань торговців сприяло створенню сприятливіших умов для розвитку загальнодержавних соціально-економічних процесів. Цьому сприяли і ремонт старих і будівництво нових доріг, що з'єднували різні провінції, ліквідація митних бар'єрів, що існували між окремими феодальними князівствами, скасування місцевих бар'єрів, уніфікація грошової системи, введення єдиної системи мір та ваг тощо. До XVI століття в Японії не було єдиної грошової системи. Монети відливалися приватним порядком. Необхідно було постійно визначати паритет перебування в обігу різних монет. І тільки в період правління Ода Нобунага і Тойотомі Хідейосі були зроблені спроби якось уніфікувати державну грошову систему.

Ці та інші соціально-економічні перетворення значно послаблювали позиції місцевих феодальних князів і посилювали владу і вплив Хідейосі, сприяли реалізації його планів об'єднання всієї країни, підводячи під них солідну економічну базу.

Протекційна політика Хідейосі відносно представників торгового капіталу викликала сприятливу реакцію з боку останніх. Вони надавали велику фінансову підтримку його соціально-економічним заходам. У цьому вони бачили єдину реальну можливість назавжди покінчити з міжусобними війнами, забезпечити

хороші умови і надійні гарантії для широкої діяльності торгового капіталу в Японії, який до кінця XVI століття був досить значною і впливовою силою.

Тривалі міжусобні війни, феодалська роздробленість країни, митні бар'єри, які існували між феодалськими князівствами, все це негативно позначалося на економічному зростанні країни, зокрема на розвитку торгового капіталу. Тому великі торговці надавали активну, насамперед фінансову, підтримку силам, які виступали за об'єднання країни і створення централізованої японської держави. Як і в Західній Європі, вони сприяли встановленню єдиної політичної системи в країні. Тільки в Японії цей процес відбувався пізніше, ніж, зокрема, в Англії і Франції, і мав ряд специфічних особливостей. Тут не існувало, як це було у країнах Західної Європи, союзу королівської влади і бюргерства, який, за словами Ф. Енгельса, «допоміг королівській владі здобути остаточну перемогу». В Японії цей союз прийняв своєрідну форму і виступив як союз торгового капіталу, провісника буржуазії і, по суті, необмеженої влади особистих диктатур в особі Ода Нобунага і Тойотомі Хідейосі.

Фінансова підтримка, що надавалася великими купцями нових правителів Японії, союз військових диктаторів і торгового капіталу великою мірою забезпечив остаточну перемогу над феодалською роздробленістю країни і сприяв утворенню єдиного централізованої японської держави з політичною системою військово-деспотичного, тиранічного правління у формі нічим не обмеженої влади особистих диктатур. Але яка б не була велика роль торговельного капіталу в боротьбі з феодалською роздробленістю і який би не був значний його внесок в перемогу сил, які боролися за об'єднання країни, Хідейосі, як і його попередник Ода Нобунага, побоювався, як би зростаюча економічна міць і занадто велика політична самостійність великих торговців не вилилися в опозицію до нової влади і не підірвали самі її основи. Підтримуючи торговців, Хідейосі жорстоко розправлявся з тими з них, в діяльності і поведінці яких міг побачити небезпеку для тієї соціально-політичної структури, яку він створював, ретельно оберігав її усіма силами захищав. У цьому, як і в багатьох інших діях і рішеннях Хідейосі, виразно проявилася складність і суперечливість його натури, непослідовність його соціально-економічної політики.

Аграрні перетворення періоду Мейдзі

Значення аграрних перетворень, проведених в перші роки періоду Мейдзі, дуже великі. Вони здійснювали всебічний вплив на подальший розвиток всього японського суспільства. З реформою аграрних відносин передусім пов'язані такі заходи уряду, як скасування феодалської залежності селян, феодалської власності на землю, запровадження свободи вибору оброблюваних культур і, нарешті, реформа поземельного податку. У поєднанні зі зміною класового характеру влади (хоча і не радикальною) одних цих перетворень достатньо, щоб визнати події Мейдзі буржуазною революцією.

Здійснення цих заходів привело до утвердження приватної власності на землю з правом її купівлі і продажу, що розширило можливість мобілізації землі. Скасування феодалської власності і феодалських повинностей, які були правовою основою вилучення земельної ренти, колишнім головним доходом правлячого класу, вимагало встановлення нової правової системи, що

відповідала б капіталістичному способу експлуатації. Головним джерелом створення матеріальних цінностей в державі було сільськогосподарське виробництво і це надавало аграрному законодавству особливого значення.

Правову основу новим аграрним відносинам дала реформа земельного податку.

Безпосередньою причиною введення поземельного податку послужила потреба нового уряду в джерелах доходу для забезпечення державного бюджету. Феодальна рента-податок була ліквідована разом з феодальним правом. Єдиним можливим стабільним джерелом доходів для державних потреб міг бути тільки поземельний податок. Але для його введення було необхідне юридично точне визначення права власності на всі землі. Причому мова могла йти лише про приватну власність.

При цьому в числі інших постало два важливих питання: про формування прав власності на землю та про розмір поземельного податку. Обидві ці проблеми на перших порах були вирішені через видачу посвідчень про право власності на землю (ткен). Цей захід мав дуже велике значення. По суті, він закріпив стан фактичного володіння землею, який склався. Ці заходи за часом збіглися з заходами щодо ліквідації феодальної системи землекористування.

25 грудня 1871 р. був виданий указ про скасування категорії земель самураїв і феодалів (букедзи) та земель городян (тедзи) на території префектури Токіо, про видачу на них ткен і про сплату з них поземельного податку. Токіо був обраний як початковий пункт видачі ткен. У січні 1872 р. міністерство фінансів опублікувало положення щодо видачі ткен на зазначені землі в префектурі Токіо і сплати з них поземельного податку. У тому ж місяці було опубліковано розпорядження щодо розповсюдження зазначеного положення на всі інші префектури. 15 лютого 1872 р. указом дадзекан (уряду) було скасовано заборону купівлі-продажу оброблюваної землі.

Упродовж більш ніж півроку, з липня 1872 р. була завершена видача ткен. Ткен стали на деякий час єдиним свідоцтвом права власності на землю. Документи на володіння землею було видано насамперед «новим поміщикам» («синдзунуси» або просто «дзинуси»). Ткен отримав той, хто зміг довести, що він є фактичним власником землі. Тобто, ті, кому селяни здавали свою землю в заставу, виявилися власниками землі, а ті селяни, які заклали землю перетворилися в її орендарів. До реформи також проводилися різні операції з купівлі та продажу землі, і документи, які засвідчували ці угоди, служили доказом визнання права власності на неї. Існували й інші форми відчуження селянської землі, яка перетворювалася на орендовану землю.

У квітні 1873 р. було опубліковано положення про реформу поземельного податку, яке набуло чинності закону (тисо кайсей дзерей). У відповідності з положенням про реформи поземельного податку було введено важливі зміни не тільки в сам поземельний податок (тобто ренту-податок), але і на всю систему експлуатації селянства. Оподаткуванню підлягали землі, на які були видані ткен. На відміну від колишнього оподаткування, яке проводилося з об'ємами врожаю рису, розмір податку визначався у відповідності з ціною землі.

Під час проведення реформи поземельного податку були складені кадастрові книги, в які були внесені імена землевласників, якість і ціна їх землі.

Починаючи з 1873 р. було проведено загальнонаціональне обстеження земель та визначення їх ціни. Вся земля була поділена на 100 млн. ділянок. Кожному власнику, зазвичай, належало кілька ділянок. Була зроблена більш або менш успішна спроба провести це обстеження за єдиною методикою. Проте уряд не мав ні необхідних засобів, ні досвіду, щоб провести його на достатньо високому рівні.

Складання кадастру дало можливість встановити ціни на всі наявні землі. Землі, згідно з їх якістю, були розділені на три групи: вища, середня і нижча. Розмір державного поземельного податку встановлювався в залежності не від врожаю, а від ціни землі і був визначений рівним 3% від її вартості (до цього додавався місцевий поземельний податок величиною 1%). Податок повинен був вноситися не натурою, як це було раніше, а тільки грошима. Новий поземельний податок дорівнював приблизно 30-35% вартості врожаю.

Під час проведення реформи було здійснено поділ земель на приватні і державні. До реформи через сформовану практику селяни всією громадою користувалися княжими луками і лісами. В ході реформи значна частина цих угідь була визнана власністю держави або імператорського дому, що привело до того, що багато селян втратили будь-яку можливість користуватися ними.

Таким чином становище селянства за результатами революції Мейдзі істотно змінилося, хоча для багатьох селян воно не стало краще, ніж було.

6. Сучасний кадастр Японії

Національне картографічне товариство прагне покращувати основні відомості щодо земель всієї держави для ефективнішого та розумнішого використання землі через всебічне наукове вивчення і вдосконалення кадастру.

Національні картографічні матеріали поділяються зараз на три види:

Кадастрові карти;

Карти класифікації земель;

Карти водних об'єктів.

Кадастрові карти створюються на основі національного Закону про картографію, розробляються, головним чином, муніципалітетами і містять інформацію про власника, номер земельної ділянки («пакета»), тип землі, межі і розміри кожної земельної ділянки.

Більше половини карт, збережених і використовуваних в управліннях реєстратури як звіт щодо землі в Японії, все ще ґрунтуються на старих картах (зареєстрованих картах), створених під час загального перегляду системи оподаткування землі в кінці 19-го століття. Є випадки, коли зареєстрована карта відрізняється від реального кордону, конфігурації і розмірів земельної ділянки, внесених в книгу реєстрації.

Кадастрові карти надаються управлінням реєстратури, щоб модернізувати книги реєстрації і старі карти. Оновлені книги реєстрації і карти будуть сприяти підвищенню чистоти угод і дотриманню інтересів власників і адміністрації.

В Японії є тільки одна кадастрова система, яка містить інформацію про землі, крім лісових та громадських земель. Агентство Лісівництва управляє національним лісом власними способами, а громадські землі зазвичай не реєструються в книгах реєстратури.

Кадастрова концепція Японії

Кадастрові карти складаються місцевими громадськими органами, в розрізі муніципалітетів.

Пакет (ділянка) землі - головна одиниця, за якою зазначаються: власник, номер пакета, тип землі, межі і вимірювання для кожного пакета землі.

Зміст кадастрової Системи Японії

Основні кадастрові відомості - власник, номер пакета, тип землі, межі і вимірювання для кожного пакета землі. Кожен з них зареєстрований і актуалізується. Інформація про них в основному написана на папері, а рівень комп'ютеризації становить 30%.

Кадастрова Карта Японії

Зміст кадастрової карти - адреса, межа, номер пакета, масштаб, контрольний пункт і координати.

Приклад кадастрової карти:



Роль Кадастрового шару в СОІ:

Кадастрова карта в основному використовується для модернізації карт реєстрації прав в офісі реєстратури. Деякі муніципалітети застосовують

кадастрову карту як основну карту для коригування невеликих баз даних дистанційного зондування землі ("СКЛО").

Кадастрові проблеми

Три найважливіші проблеми такі:

Удосконалення карт і розширення області їх застосування;

Актуалізація кадастрових відомостей;

Скорочення термінів стандартних угод.

Статистика:

Загальна кількість пакетів Землі складає 200 000 000, тобто більше 1 575 500 пакетів землі на 1 мільйон населення;

Загальна кількість зареєстрованих прав страт або одиниць співволодіння:

Пакети Землі в міських областях

- належним чином зареєстрований і розглянутий - 18%
- юридично зайнятий, але не зареєстрований або розглянутий - 72%
- неофіційно зайнятий без юридичного визнання права - 0%

Пакети Землі в сільських районах

- належним чином зареєстрований і розглянутий - 46%
- юридично зайнятий, але не зареєстрований або нерозглянутий - 54%
- неофіційно зайнятий без юридичного визнання прав - 0%.

Висновок

Диктатору Хідейосі, незважаючи на всі його намагання, не вдалося повністю змінити сільський уклад японців, який складався століттями, з усіма притаманними йому патріархальними звичаями і традиціями, з природною для селян прихильністю до спільної обробки землі, взаємодію у боротьбі зі стихіями, взаємною виручкою. Але наявність міцних патріархальних пережитків не могла зупинити розвиток нової системи землеволодіння і землекористування, перешкодити різкому поширенню процесу диференціації японського селянства, широкому проникненню в село товарно-грошових відносин. За результатами аграрної політики Хідейосі значно змінилася соціальна картина японського села.

Диктатору Сталіну, мабуть, дуже сподобалися підходи до реформування земельних проблем Хідейосі. Він нічого сам не придумав, а повторив їх. Його жорстока поведінка з селянами, застосування каральних військових формувань для придушення селянської непокори. Про це свідчить знищення Сталіним через голодомор, декількох мільйонів українських селян. В цьому питанні він значно перевершив Хідейосі.

Список використаних джерел

1. <http://annales.info/japan/iskenderov/09.htm>.

Африканський континент

Алжир

Зміст

1. Історична довідка	170
2. Земельні відносини в колоніальний період.....	171
3. Земельні відносини в постколоніальний період	174
Висновок	182
Список використаних джерел	184

1. Історична довідка

Спочатку територію сучасного Алжиру заселяли бербери - племінні народи, походження яких достовірно невідоме. У печерах виявлені наскельні малюнки, на яких зображені сцени побуту і полювання берберів. Близько XI століття до нашої ери в Північній Африці заснували державу фінікійці, які прибули зі східного Середземномор'я. Столицею цієї держави стало місто Карфаген.

Головним конкурентом і ворогом Карфагена була Римська Імперія. Війни між цими державами отримали назву Пунічних. В результаті цих воєн Карфаген був зруйнований, а лідер берберів проголосив Нумідію – першим алжирським королівством. На території цієї країни вироблялося багато зерна і оливкового масла. Тому Нумідія стала відома, як "зернохосовище Риму".

Падіння Римської Імперії ознаменувало кардинальні зміни в Північній Африці. Рим вивів свої війська для захисту європейських кордонів. У V столітті н. е. варвари увійшли в Нумідію і заснували тут свою державу. Період їх правління тривав близько 100 років. Тільки імператор Візантії Юстиніан відновив колишній паритет сил.

У VII столітті на територію Північної Африки прийшли араби, які запровадили в регіоні іслам. Територія Алжиру увійшла до складу Умайядського Халіфату, центр якого знаходився в Дамаску. Бербери змушені були прийняти іслам, але їх опір арабам не закінчився. З X століття територія сучасного Алжиру перебувала під владою кількох династій. Столиця держави Алжир перетворилася в одне з найкрасивіших міст того часу. Численні мечеті, урядові будівлі і будинки аристократів дивували іноземців своєю красою.

У XVI столітті північні території Алжиру були завойовані іспанцями. Відрізаний від своїх портів, Алжир змушений був платити данину завойовникам. Поставлені в скрутне становище, правителі країни звернулися за допомогою до Османської Імперії. У 1518 році держава перейшла в підпорядкування Султана.

Алжир довгий час жив за рахунок доходів від піратства. Для захисту своїх торгових кораблів європейські держави повинні були платити данину, яка разом з доходами від піратства була основним джерелом доходу місцевих правителів. Розбій на морі був припинений тільки в XIX столітті, коли Алжир став колонією Франції. Територія Північної Африки почала заселятися європейцями. Так в 1880 році їх число становило не більше 375 тисяч, а в 1930 - понад 5 мільйонів.

Але правління іноземців влаштувало не всіх корінних жителів. Конфіскація земель перепоновила чашу терпіння і у 1954 році в Алжирі був сформований Фронт національного визволення. За підсумками кровопролитної війни проти французьких колоніальних військ в 1962 році Алжир стає незалежною соціалістичною державою. Першим президентом молодого країни став Ахмед Бен Булла, а вже в 1963 році була прийнята конституція. У 1965 році в Алжирі стався військовий переворот, в результаті якого владу захопив Хурарі Бумедьєн. У країні почалися репресії. Після падіння режиму новообраний президент Бенджадіт Шадлі став налагоджувати добросусідські відносини з іншими країнами. У 1992 році Мухаммед Будіаф встановив в Алжирі військовий режим, який тривав аж до 24 лютого 2011 року.

2. Земельні відносини в колоніальний період

З початку колонізації Алжиру Франція дивилася на нього як на частково переселенську колонію, яку заселятиме населення метрополії. У 1841 р. колоніальна адміністрація ввела в країні "Режим концесій", при якому колоніста з майном ціною 1200-1500 франків перевозили в Алжир і він отримував ділянку під спорудження будинку та землю площею 4-12 га разом з будівельними матеріалами, насінням і сільськогосподарськими інструментами. "Розміщення" (cantonnement) представників метрополії отримало додатковий імпульс після того, як в 1847 р. французи остаточно придушили озброєний опір частини алжирських племен під керівництвом Абдуль-Кадира. Уже в 1849 р. в країну в'їхало 46 тис. французьких іммігрантів [4].

Оскільки метою Франції було перетворити Алжир на переселенську колонію, на відміну від Індії, Яви і В'єтнаму, епохальне значення в його аграрній історії повинен був мати закон, який регулював би стосунки європейських колоністів з корінним населенням. Такий засадничий закон – сенатус-консульт (закон ініційований імператором і прийнятий Державною радою), що "відноситься до структури власності в Алжирі на територіях, зайнятих арабами" [5, с. 213] (малося на увазі усе корінне населення країни разом з племенами берберів) був ухвалений 22 квітня 1863 р. Згідно з цим законом, алжирські племена оголошувалися "власниками територій, якими вони постійно і традиційно користуються у будь-якій якості". Французька держава зобов'язалася якнайскоріше приступити до розмежування територій племен і дуарів (частина племені в Магрибі, після седентаризації кочівників сільська адміністративна одиниця Французького Алжиру), вилучаючи громадські землі, а також до "встановлення індивідуальної власності членів цих дуарів скрізь, де ця міра буде визнана можливою і доречною". Держава обіцяла зберегти податки на колишньому рівні, якщо на те не буде імперських декретів. Вона зберегла за собою право на території категорії бейлік, тобто колишні казенні землі поваленого французами алжирського дея (правителя), і підтвердила права власників категорії мільк (землі у власності окремих сімей).

Французький сенатус-консульт 1863 р. для Алжиру дуже цікавий закон у світовій історії аграрних реформ. Він викликав неоднозначну реакцію. За іронією французькі колоністи зустріли цей закон дуже погано, але саме він об'єктивно заклав юридичну основу позбавлення арабського і берберського населення Алжиру значної частини земель на їх користь, які б не були мотиви Наполеона III Бонапарта (повне ім'я Шарль Луї Наполеон) (1808 – 1873 рр.) - останній французький імператор (1852 – 1870), Президент Французької республіки (1848 – 1852), племінник Наполеона I. Після низки заколотів з метою захопити владу прийшов до неї мирним шляхом, як президент республіки (1848) на зміну Луї-Філіпу I останнього французького монарха з титулом короля. Зробивши переворот 1851 року і усунувши законодавчу владу, шляхом «прямої демократії» (плебісцит) Наполеон III встановив авторитарний поліцейський режим і ще через рік проголосив себе імператором Другої імперії. Становлення Другої імперії зробило його владу абсолютною. Під час війни проти Прусії в 1870 році

Наполеон III потрапив в полон, що засвідчило поразку французьких військ і втрату значних територій на користь новоутвореної Німецької імперії. Після цих подій наступником французького престолу став тимчасовий президент Третьої французької республіки Адольф Тьєр.

Імператор французів у своїй колоніальній політиці виходив з побоювання, що імміграція європейців, яка прискорювалася, в Алжир приведе до міжетнічних конфліктів і поставить французьке панування в цій країні під загрозу. Наполеон III мав рацію. Війна 1954-1962 рр. показала, що він бачив на сто років наперед. У листуванні з генерал-губернатором Алжиру маршалом Пелісьє (1860-1864) він писав, що необхідно зупинити "політику відштовхування" і визнати за племенами право на землю, на якій вони живуть. Більше того, він виразився так: "Алжир - не колонія у власному значенні слова, а арабське королівство. Корінні жителі мають рівне з колоністами право на мій захист, і я такий же імператор арабів, як імператор французів"[4, с. 33]. Він вважав, що держава даремно витратить мільйони франків на декілька тисяч колоністів, які не акліматизовані в Алжирі і початково не є ні землеробами, ні солдатами. Наполеон пропонував замість цього забезпечити "досконалу безпеку" країни військовою окупацією і прикріпленням корінних жителів до землі через роздачу їм земельної власності. Вірною колоніальною політикою він вважав наслідування не англосаксів в Північній Америці, а іспанців в Мексиці.

Пелісьє, що схвалював політику європейської імміграції, був стурбований поворотом алжирського курсу імператора і відповідав, що вважає "необхідним, щоб пліч-о-пліч з арабами продовжували жити європейці". На його думку араб без європейця не використав би землю "як потрібно, щоб витягати з неї увесь прибуток" і "араб має бути рукою колонізації, але не зуміє стати її головою". Проте завадити ухваленню закону генерал-губернатору не вдалося [2].

Фраза Наполеона III про "арабське королівство" стривожила французьких колоністів, а коли вийшов сенатус-консульт, вони затурбувалися серйозно. Захищаючи їх інтереси, адміністративний апарат Алжиру на чолі з Пелісьє став, як міг, саботувати політику імператора. Французька преса в Алжирі нарікала, що європейська колонізація країни знаходиться під загрозою з боку "франко - мусульманської змови, складеної в Парижі". До речі, в ХХ ст. таке ж невдоволення політикою центру вилетілося у військовий путч 1961 р. і утворення ультраправої організації ОАС.

З одного боку, аграрна реформа 1863 р. дійсно ударила по інтересах переселенців, загальмувавши процес колонізації Алжиру. У одному з листів наступному генерал-губернатору, маршалові Макмагону (1864-1870), імператор заговорив про "периметр колонізації", усередині якого європейським колоністам буде дозволено просувати свої інтереси. Ця "смуга осілості" мала бути обмежена прибережною смугою. До того ж декрет 1864 р. заборонив (як виявилось - тимчасово) безкоштовні концесії і ввів продаж ділянок за фіксованою ціною. Тому в 1860-і рр. землю отримали лише 4-5 тис. поселенців.

З другого боку, реформа парадоксальним чином і усупереч волі імператора розчистила шлях для подальшої колонізації. Вона була радикальним заходом у напрямі седентаризації кочових і напівкочових племен Алжиру при значному

урізуванні території їх проживання. Наполеон III розраховував через визнання за кожним дуаром і сім'єю певної земельної власності законсервувати аграрні процеси в Алжирі, захистити арабів і берберів від втрачання землі під натиском колоністів. Об'єктивно ж він, навпаки, полегшив колоністам їх завдання, оскільки земельна власність корінних жителів піддалася обмеженням. По-перше, держава в процесі кадастрації земель присвоїла їх значну частину собі. По-друге, "прикріплення" кочівників до деякої території, дроблення колективної власності племені через чітке визначення земель окремих дуарів і сімей підривали колективне землеволодіння племен і усували юридичні перешкоди товаризації землі. І перше, і друге об'єктивно вивільнило для колоністів великі земельні масиви. До 1870 р. розмежування владою територій, згідно сенатус-консульту, встигли охопити 372 племена, які склалися з 667 дуарів і нараховували більше 1 млн. чол. З 6,8 млн. га 1,2 млн. були призначені державними землями, 1,3 млн. - землями комун, 1,5 млн. - землями категорії арш (колективна власність племені) і 2,8 млн. - землями категорії мільк. Тепер у алжирського фелаха (землероба) в середньому було не більше 3 га. Землі, які були оголошені такими, що належать комунам, фактично відчужувалися на користь створеної колоністами громадянської влади [2].

Сенатус-консульт 1863 р. був доповнений двома іншими аграрними законами вже при режимі Третьої республіки, що змінив Другу імперію, який відмовився від її курсу на стримування колонізації (окрім іншого тому, що в Національній асамблеї в Парижі виникло сильне лобі депутатів від колоністів Алжиру). 26 липня 1873 р. був ухвалений так званий закон Варньє (від імені лідера названої групи). Згідно з ним, установа і передача нерухомої власності в Алжирі регулювалася французьким законодавством. Згідно з ним, оголошувалися позбавленими сили усі встановлення, які ґрунтувалися на ісламському або кабільському праві і суперечили французьким законам. Метою закону Варньє було впровадження в середовищі корінного населення приватної власності, витіснення нею сімейної: закон визнав індивідуальні права людини на землю мільк. На практиці це привело до здрібніння земельних наділів. Так, в одному племені, згідно з цим законом, 8 га 45 акр мали бути розподілені між 55 членами племені, що означало виділення кожній людині нікчемної ділянки. Той же закон дозволив європейцям придбати землю площею до 400 тис. га. Користуючись недосвідченістю аборигенів, французькі скупники стали за мінімальну плату виманювати у них права на землю, знедолюючи цілі дуари. Якщо в 1863-1871 рр. продаж землі корінними жителями в середньому не перевищував 2,2 тис. га за рік, то в 1882- 1890 рр. вони щорічно продавали землю загальною площею 25,7 тис. га.

Ще один аграрний закон був ухвалений 26 квітня 1887 р. (увійшов до історії як "малий сенатус-консульт"). Згідно з ним, був відновлений процес кадастрації за першим законом (після падіння Другої імперії його дія була зупинена). Через це до 1956 р. з 793 племен Алжиру владі залишалася дослідити лише вісім з них. Крім того, якщо закон 1873 р. забороняв продавати землі арш, то закон 1887 р. надав власникам цих земель (тобто племенам, а на ділі - їх вождям) право збувати їх європейцям на тих же умовах, що і землі мільк. Це

було логічним завершенням курсу метрополії на поетапне створення умов нестримної експропріації земель.

На довершення всього закони 1873 і 1887 р. відмінили невідчужуваність земель категорії хабус (так в Магрибі називається вакф - звичайне для ісламського світу земельне володіння релігійної установи, будь то мечеті, медресе або окремої духовної особи). Ставши приватними землями, вони також з'явилися на ринку. Нові власники все більше ігнорували функцію добродійності, яку традиційно виконували колишні, що ще більше сприяло підпаданню сільського населення в залежність від лихварів.

Колонізація Алжиру йшла двома паралельними шляхами. Перший шлях був офіційним: заселення заохочувалося і фінансувалося владою через роздачу безоплатно або продаж колоністам і великим компаніям земель з переконливого "фонду колонізації", який утворився за результатами кадастрації і конфіскації територій племен, що брали участь в повстаннях Абдуль-Кадира і 1871- 1872 рр. За період 1871-1900 рр. колоністи купили у адміністрації або отримали від її безкоштовно 747 тис. га землі. Другий шлях був проявом приватної ініціативи : це була вільна скупка земель у корінного населення, особливо після закону Варньє. У 1877-1898 рр. загальна площа земель, проданих алжирцями європейцям, перевищила загальну площу землі, проданої європейцями алжирцям, на 432 тис. га. У першій половині ХХ ст. у власності корінних алжирців залишилося всього 47% території країни [2].

Якраз розглянуті реформи стоять у витоків тих процесів, які врешті-решт привели в Алжирі до війни 1954-1962 рр. і деколонізації. Проблема, яку намагався вирішити Наполеон III, була загальною для колоніальних імперій в тих країнах, які ставали об'єктами переселенської політики (колонізації у вузькому сенсі). Імперський центр намагався обмежити земельні "апетити" поселенців в Північній Америці, Капській колонії, Кенії і інших країнах, розуміючи, що це відгукнеться конфліктами з корінним населенням і дестабілізацією обстановки. Колоністи іноді були невдоволені поміркованістю позиції центру і вимагали всемірного сприяння їх інтересам. Так, законодавче обмеження Лондоном руху поселенців на захід стало однією з причин американської революції.

3. Земельні відносини в постколоніальний період

Сучасні соціально-економічні структури в сільському господарстві Алжиру склалися через складні і часом суперечливі історичні процеси, на які вплинула традиційна система землеволодіння і землекористування, аграрна політика колоніальної влади, а також реформи і перетворення, проведені в сільському господарстві країни після завоювання незалежності в 1962 році.

У перші роки незалежного розвитку основою нових аграрних структур в Алжирі став самокерований сектор, створений після втечі іноземних колоністів на основі націоналізованої іноземної земельної власності, що успадкував через це і властиву колоністським фермам експортну спрямованість. Самокерованим фермам були властиві риси як державних, так і кооперативних господарств.

Після 1971 р. під час аграрної реформи, метою якої була перебудова відсталих традиційних структур, був створений кооперативний сектор. Аграрна реформа передбачала обмеження власності великих землекористувачів-абсентеїстів, ліквідацію архаїчних пережитків, що заважали зростанню виробництва, підвищення ефективності використання земельного фонду. При цьому зберігалися рентабельні сучасні приватні ферми.

Розподіл землі між безземельними і малоземельними селянами під час аграрної реформи поєднувався з обов'язковим вступом селян в кооперативи різних типів, з яких близько 75% припадало на виробничі. Реформа проходила поетапно і тривала аж до початку 80-х років, незважаючи на оголошені урядом більш ранні терміни завершення. Основним напрямом господарської діяльності кооперативного сектора стало виробництво зерна для внутрішнього споживання.

За результатами аграрної реформи до 1981 р. між 92,2 тис. селян було розподілено 1,303 млн. га землі. Згідно з оцінкою фахівців, землю отримали лише 25,4% фелаків, що потребували її. Через всілякі хитрощі великим землевласникам і абсентеїстам вдалося зберегти у себе близько 1/3 усіх орних землі. Площа земель, що не піддалися вилученню, за умовами закону про аграрну реформу, майже в два рази перевищила площу вилучених земель. За підрахунками алжирських фахівців, за рахунок цього фонду можна було б додатково наділити землею 120-150 тисяч безземельних сімей, що поліпшило б положення в приватному секторі, понизивши число безробітних [1].

За результатами проведених перетворень в сільському господарстві Алжиру до початку 80-х років склалися три сектори: самокерований, кооперативний і приватний. У 1982 р. сільськогосподарських підприємств усупільненого сектора, що нараховував 2 тис. самокерованих і 5,8 тис. кооперативних господарств, припадало 41% оброблюваних земель і 40% економічно активного населення в сільському господарстві. Вони давали 46,2% продукції рослинництва загалом, 40-50% зерна. Їх частка у валовій сільськогосподарській продукції країни доходила до 30%. У цих господарствах використовувалася основна частина сільськогосподарської техніки, у тому числі 76% тракторів, 100% інших сільськогосподарських машин і знарядь, більше 60% мінеральних добрив, 75% гербіцидів і пестицидів. Самокерований сектор, наприклад, мав можливість використати і наукові досягнення в області насінництва : вже в середині 70-х років на цей сектор припадало 73% усього селекційного насіння, що використовувалося для посівів. На початок 80-х років в господарствах усупільненого сектора значно зросло застосування високоврожайного і посухостійкого насіння мексиканської пшениці [1].

Створення самокерованого і кооперативного секторів під контролем держави мало на меті формування в сільському господарстві країни сучасної індустріальної системи продуктивних сил і вирішення на цій основі завдань швидкого розвитку сільськогосподарського виробництва для задоволення внутрішніх потреб країни і підвищення його ефективності. У засадничих документах революційно-демократичного режиму тих років (Хартії аграрної революції, Законі про аграрну революцію, Національній хартії), що більшою чи меншою мірою торкалися аграрних структур, підкреслювалася необхідність

першочергового розвитку громадського сектора (самокерованого і кооперативного), проголошувався принцип ліквідації експлуатації чужої праці, хоча принцип приватної власності також підтримувався.

Тому в розвиток самокерованого і кооперативного секторів держава вкладала основну частину виділених для сільського господарства матеріальних і фінансових засобів. Алжирська влада усвідомлювала і соціальне значення цих секторів, оскільки вони забезпечували зайнятість значному числу сільськогосподарських робітників і дрібних селян, часто на шкоду власне рентабельності, оскільки багато господарств було просто переобтяжено робочою силою.

Проте, незважаючи на великий виробничий і людський потенціал, роль усупільненого сектора у виробництві сільськогосподарської продукції була явно неадекватною і не відповідала існуючим можливостям. Особливо це торкалося сектора самоврядування, якому належали найродючіші в країні землі. Досить сказати, що до 1980 р. його частка у валовій сільськогосподарській продукції країни знизилася до 24,3%, тоді як високодохідний колоністський сектор до незалежності забезпечував до 60% усього обсягу сільськогосподарського виробництва [1].

Незважаючи на пріоритетне положення усупільненого сектора в 60-70-і роки, в порівнянні з часткою, у справі фінансування і постачання сучасними технологічними засобами, вирішального зрушення у виробництві сільськогосподарської продукції в ці роки не сталося. Деяке поліпшення відбувалося лише у виробництві кормів, технічних культур (цукрового буряка, томатів для переробки). Дещо зросло виробництво фруктів разом з цитрусовими. У виробництві ж зерна і зернобобових, таких, що є найважливішою складовою частиною продовольчого раціону населення, відбувався застій.

Основну частину сільськогосподарської продукції давав приватний сектор. У ньому в середині 80-х років налічувалося близько 700 тисяч індивідуальних господарств. У виробництві він грав провідну роль, забезпечуючи 70% валової продукції аграрного сектора. На його частку припадало 50-60% виробництва зерна, 60% городніх культур, 80% молока, 90% м'яса [1].

Незважаючи на наявність деякої частини рентабельних господарств (що займалися переважно виробництвом високотоварних культур на експорт), усупільнений сектор в цілому залишався малоєфективним. Спеціальні заходи, що неодноразово робилися урядом для виправлення положення позитивних результатів не приносили. Причини такого стану загалом були загальними як для самокерованого, так і для кооперативного секторів. До них, передусім, можна віднести жорстку централізацію управління і контроль держави практично над усіма сторонами господарської діяльності, що породжував фактичний відрив працівників від землі і, як наслідок, безініціативність і апатію працівників, бюрократизм адміністрації, неналагоджену систему постачань і збуту, великий розрив в цінах на сільськогосподарські машини і устаткування, що поставлялися державою, і отримувану в аграрний сектор продукцію, нестача фахівців, прагнення із-за низької зарплати перейти в іншу галузь, низький загальноосвітній рівень і старіння працівників. Так, наприклад, в середині 70-х років частка безграмотних в господарствах самокерованого сектора складала 77-81%, а більше 75% постійних

працівників тут складали особи старше 50 років. Серед причин, що сприяли зниженню ефективності виробництва в кооперативному і самокерованому секторах, потрібно виділити і постійні затримки з фінансуванням, що не дозволяло повністю використати виробничий потенціал господарств, нові технологічні засоби. Усе це посилювало недоліки в аграрному секторі.

На початку 80-х років в економічну політику Алжиру були внесені значні корективи, що об'єктивно було зумовлене поглибленням галузевих і регіональних диспропорцій, що виникли через форсовану індустріалізацію, що проводилася в 70-і роки, зниженням ефективності капітальних вкладень, застоєм в сільському господарстві, наростанням економічних і соціальних труднощів [1].

Основні зміни в стратегії економічного розвитку були сформульовані на позачерговому з'їзді партії ФНВ(Фронт національного визволення) в червні 1980 р. і відбиті в його резолюціях і планах розвитку на 1980-1984 і 1985-1989 рр., а також в новій редакції Національної хартії, прийнятої в 1986 р. Вони в основному торкалися перенесення акцентів з нарощування потужностей на досягнення ефективності і рентабельності виробництва, підвищення ролі приватного сектора, посилення уваги до потреб сільського господарства і соціальної сфери. Через це в планах розвитку стався деякий перерозподіл інвестицій на користь аграрного сектора і соціальної інфраструктури.

Ці зміни пояснювалися тим, що недостатні темпи розвитку сільськогосподарського виробництва, що відставали від зростання населення, привели до серйозного загострення продовольчої ситуації. Рівень самозабезпеченості Алжиру продовольством знизився з 93% в 1963 р. до 35% в 1985 р. Напружений економічний стан і необхідність швидкого рішення продовольчої проблеми гостро поставили перед алжирським керівництвом питання про підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, збільшення рентабельності господарств, реорганізації системи управління аграрним сектором. Було зрозуміло, що жорстке державне регулювання в агросфері не може вирішити цих складних насущних завдань, що воно зжило себе.

З початку 80-х років розвиток аграрного сектора і підвищення його ефективності для вирішення продовольчої проблеми був визначений керівництвом країни як найважливіше стратегічне завдання, що знайшло відображення в рішеннях позачергового з'їзду партії ФНВ 1980 р., з'їзду 1983 р. і подальших пленумів ЦК ФНВ. В процесі реалізації цього завдання важливе значення в аграрній політиці надавалося перетворенням в області соціально- економічних структур, у тому числі реорганізації усупільненого сектора, наділу селян землею, розвитку приватного підприємництва на селі, створенню сімейних ферм [1].

Необхідність перебудови усупільненого сектора алжирське керівництво обґрунтовувало вимогою ефективнішого використання засобів, що вкладалися в аграрний сектор, максимального використання машинної техніки, інтенсифікації виробництва. Одночасно було висунуто завдання якнайповнішої мобілізації ресурсів приватного сектора для залучення його до рішення загальнонаціональних завдань. На пленумі ЦК партії ФНВ в 1981 р. було прийнято спеціальне рішення про посилення ролі приватного сектора у

виробництві, що було потім закріплено в новій редакції Національної хартії, через що приватний сектор був зрівняний в правах з громадським.

Відповідно до установок державних і партійних органів в 1980 р. почалася перебудова самокерованого, а в 1982 р. - кооперативного сектора. Спочатку було вирішено розділити занадто великі господарства на дрібніші і тому краще керовані ферми, щоб досягти їх більш високої ефективності. Потім, в 1983 р., усі самокеровані і кооперативні господарства були об'єднані і на їх основі було створено більше 3,4 тис. так званих "соціалістичних сільськогосподарських підприємств" загальною площею в 2,8 млн. га. При проведенні структурної реорганізації усупільненого сектора велике значення надавалося реприватизації господарств, передусім нерентабельних і малорентабельних. При цьому в особисте користування було передано близько 700 тис. га землі. До кінця 1987 р. в аграрному секторі було створено 3264 "соціалістичних сільськогосподарських підприємств" на площі 2,5 млн. га, діяльність яких регулювалася державою. У них було зайнято 138 тис. постійних і 200 тис. сезонних працівників.

З 1987 р. в Алжирі почалося здійснення економічної реформи на основі лібералізації економіки і децентралізації управління народним господарством, а в сільському господарстві настав новий етап реорганізації малорентабельного державного по суті сектора. Його суть полягала в реприватизації земель і створенні невеликих за розмірами і самостійних у фінансовому і економічному відношенні господарських одиниць, здатних ефективно працювати в умовах ринкової економіки. У сільському господарстві нова система управління вводилася законом № 87-19, що передбачав подальшу реорганізацію "соціалістичних сільськогосподарських підприємств". Відповідно до його умов земля, що знаходилася в їх користуванні, розподілялася серед селян на правах довгострокової оренди у держави (строком до 99 років) невеликих ділянок розміром по 2 і більше га. При цьому заохочувалося їх об'єднання в так звані "колективні підприємства", тобто свого роду кооперативи. Мінімальне число членів подібних об'єднань складало 3, а максимальна площа "підприємства" не повинна була перевищувати 2 тис. га. На малородючих землях закон допускав участь в "колективних підприємствах" і меншого числа членів або взагалі індивідуальну обробку землі [1].

Згідно з законом селяни, що отримали землю в оренду, повинні були особистою працею брати участь у виробництві, проте при необхідності вони могли наймати додаткових працівників. Що стосується "колективних підприємств", то передбачалася їх повна самостійність в господарському відношенні. Усі питання виробничого характеру, у тому числі найму додаткових працівників, сівозміни, асортименту висівних культур та тощо, відносилися до компетенції самих об'єднань і їх членів. Державні органи покликані були здійснювати лише загальне керівництво підприємствами у рамках економічної політики, що проводиться. Створювані об'єднання формально вважалися колективними, а по суті були невеликими фермерськими комерційними компаніями. Після закінчення п'ятирічного перехідного періоду становлення господарства, налагодження виробництва і отримання прибутку орендована земля могла бути викуплена у держави. Таким чином в ході

реорганізації усупільненого сектора більше 2,8 млн. га що належали державі земель було здано в оренду. Швидко росло число невеликих сімейних ферм, значна частина яких була об'єднана в "колективні підприємства". До середини 1988 р. подібних підприємстві налічувалися вже більше 2 тисяч.

На початку 90-х років створення нових структур в сільському господарстві Алжиру в основному завершилося. До 1992 року в аграрному секторі було створено 22356 "колективних підприємств" з 156548 членами на площі 2 млн. 232,6 тис. га і 5677 індивідуальних господарств на 55,969 тис. га [1].

Значну роль в залученні нових земель до сільськогосподарського обороту і зміцненні прошарку самостійних селянських господарств зіграв ухвалений в 1983 р. закон відносно освоєння посушливих земель в районах передсахари і сахарського району. Він визначив умови продажу приватним особам земель, що раніше не оброблялися, в цих районах. Він також надав приватним особам право придбання земельних ділянок за умови їх освоєння впродовж п'яти років. Держава зобов'язувалася надати допомогу селянам, що отримали наділи відповідно до нового закону. В той же час воно зберігало за собою право розірвати договір про продаж землі, якщо у визначений державою термін ділянка не буде освоєна і з нього не буде зібраний урожай. Селяни, що отримали земельні ділянки, впродовж 5 років звільнялися від сплати сільськогосподарського податку.

Цей же закон відновив свободу угод з оброблюваними землями і землями сільськогосподарського призначення, що перебували у приватному володінні, призупинену під час проведення аграрної реформи на початку 70-х років. Цим заходом була фактично знята перешкода на шляху можливої концентрації земельної власності в руках окремих приватних підприємців. У 1990 р. в північних, степових і південних районах Алжиру між 1086 селян згідно з вказаним законом було розподілено 338 тис. га землі, з яких 95,7 тис. га було освоєно і 74,5 тис. га засіяні. Передбачається, що таким чином буде додатково освоєне і залучене в сільськогосподарський оборот близько 2 млн. га землі, що розширить сільськогосподарський потенціал країни і сприятиме зростанню виробництва продовольчих культур [1].

Держава стимулює освоєння нових земель через надання фєлахам кредитів на пільгових умовах, а також інших фінансових пільг. У 1982 р. спеціально для фінансування аграрного сектора був створений Банк сільського господарства і аграрного розвитку. Цим була ліквідована багатоступінчаста бюрократична система фінансування самокерованих і кооперативних господарств і приватних осіб, а умови надання кредитів були значно спрощені.

Держава вживає активні заходи до забезпечення виробників сільськогосподарськими машинами і іншими знаряддями праці. Останніми роками значно розширилася механізована обробка ділянок дрібних селян-одноосібників, що не володіють технікою, спеціальними сільськогосподарськими кооперативами послуг і постачання.

Деякі пільги були надані приватний хазяям і у сфері торгівлі сільськогосподарською продукцією і імпорті товарів виробничого призначення. З грудня 1983 р. приватні особи отримали дозвіл на безмитне ввезення деяких видів машин і інших знарядь виробництва, а також автомобілів. В інтересах селян

були змінені і умови торгівлі сільськогосподарською продукцією: феліхам було надано право самостійно збувати отриманий ними урожай, оминувши державну торгову мережу. Був також розроблений гнучкіший механізм закупівельних цін, що забезпечив підвищення прибутку землеробам. Були, зокрема, збільшені закупівельні ціни на багато продовольчих культур, у тому числі на зернові і бобові, томати, тютюн, а також на продукцію птахівництва.

Здійснення реформ в сільському господарстві зіткнулося зі значними труднощами як технічного, так і політичного характеру. Перед спеціально створеними комітетами, що займалися організацією "колективних підприємств" на місцях, встали складні економічні і соціальні проблеми, пов'язані з розмежуванням земель, інтегрованих в підприємства, розділом між ними сільськогосподарської техніки колишніх самокерованих господарств і кооперативів, працевлаштуванням частини постійних працівників, що не отримали землю, а також сезонних працівників, що бажали вступити в створюване підприємство, але яких туди не приймали. Зрозуміло, що усі ці утруднення викликали невдоволення селян, зачеплених реорганізацією.

Існувала опозиція політиці лібералізації і децентралізації і в політичній сфері. Вона виходила як від бюрократії, що розрослася на базі численних державних економічних організацій і управлінського апарату, і не бажала втрачати своїх привілеїв, так і з боку частини партійних кадрів старшого покоління, що побоювалися, що вони можуть залишитися без роботи і що новий курс, спрямований на розвиток ринкових стосунків, може привести до втрати завоювань соціального характеру, досягнутих в рік проведення курсу на соціалістичну орієнтацію. Заходи держави з лібералізації аграрного сектора активізували осіб, землі яких піддалися націоналізації під час аграрної реформи і які усіма можливими засобами прагнули знову оволодіти відторгнутими у них ділянками, а також всякого роду спекулятивних елементів в місті і селі [1].

Усе це, природно, утрудняло проведення наміченого урядом курсу. Проте реформа проводилася в життя. Поставивши в центр уваги безпосереднього виробника і ліквідувавши колишню багатоступінчасту бюрократичну систему управління і фінансування сільського господарства, вона стимулювала ініціативу селян. Судячи з матеріалів алжирської преси, перетворення в аграрному секторі отримали підтримку більшості сільського населення. Цьому неабиякою мірою сприяла продумана політика влади і вжиття економічних заходів, спрямованих на поліпшення життєвого рівня сільського населення і збільшення доходів селян через зміни умов кредитування, реорганізації системи збуту продукції, надання в розпорядження феліхів засобів виробництва тощо.

Потрібно також відмітити, що окрім самокерованих господарств і виробничих кооперативів реорганізації піддалися близько 600 кооперативів обслуговування, в яких було зайнято близько 14 тис. працівників і пайовиками яких перебували 450 тис. чоловік. У веденні держави до цих пір залишаються 188 показових держферм загальною площею 187,8 тис. га, на яких зайняті 7813 працівників. Перетворення торкнуться і цих показових ферм, оскільки в уряді розробляються заходи з поліпшення їх роботи. Влада планує також почати

роботу і з вдосконалення системи сільськогосподарських наукових установ, що мають в розпорядженні 58 дослідних станцій з 2,8 тис. працівників [1].

Зростання попиту в містах, особливо на свіжі продукти (фрукти і овочі, м'ясо) і реабілітація приватної ініціативи з 1980-х років, сприяли появі категорії дрібних сільськогосподарських підприємців, які діставали доступ до землі переважно за рахунок лізингу. Ця динаміка спостерігається головним чином на сільськогосподарських межах в посушливих районах. Експлуатація високого (але в основному не поновлюваного) водного потенціалу водоносних горизонтів Сахари через зрошування і заохочення сільськогосподарського підприємництва розглядається директивними органами як рішення земельних і інших сільськогосподарських проблем в північних регіонах.

Першим актом в цій новій сільськогосподарській політиці став закон APFA 1983 року, який є ключовим компонентом правової матриці сільського господарства нового степового району і Сахари. Це відкриває шлях для привласнення (алжирськими громадянами) приватної власності держави після того, як земля була освоєна, під поняттям "освоєння землі" розуміється введення зрошування на раніше не використовуваних землях або землі, що раніше використовувались для великих пасовищних систем тваринництва.

За законом APFA здійснювалася передача прав власності на ці землі через розробку периметрів зрошування державними органами, а потім установку бенефіціарів або на прохання кандидатів, які зобов'язалися самостійно розробляти землю за межами зрошуваних периметрів. У середині периметра держава створила інфраструктуру (дороги, електрифікацію і колективні свердловини); бенефіціари забезпечували працю, оплачували витрати виробництва, іригаційне устаткування і інші продуктивні інвестиції. У обох випадках бенефіціарам доводилося розробляти землю в масштабі ділянки впродовж п'яти років з моменту отримання доступу до землі. Закон APFA був введений в 1984 році в Сахарі і в степу, а потім був поширений на деякі північні райони в 1990 році, але ми повернемося до його недавньої еволюції пізніше [3].

У кінці 1990-х років Держава приступила до здійснення ще одної програми освоєння земель, як і раніше орієнтованою на степ і Сахару (Указ 97-483 від 15 грудня 1997 року) на основі великих інвестицій в інфраструктуру і перерозподілу освоєних земель приватними операторами, цього разу через 40-річні права концесії.

Подальші зміни в земельній політиці (Закон 08-16 від 3 серпня 2008 року) містили нові розподіли приватної власності держави у формі концесій на землю, розроблені державою і відповідно до APFA. Остання можливість була потім обмежена земельними ділянками в Сахарі через міжміністерської інструкції 402 в 2011 році. У степу поточні записи APFA будуть завершені через надання права власності на приватну власність, але нові земельні асигнування знаходитимуться під концесійними правами.

У 2011 році урядом була запущена ще одна амбітна програма концесій (Міжвідомчий циркуляр 108, від 23 лютого 2011 року), мета якої - до 2019 року освоїти один мільйон гектарів землі в степу і Сахарі.

У цих програмах APFA і концесій влада виступає за створення дрібних ферм (від 3 до 10 га) в інтересах жителів відповідних сільських районів, в яких пріоритетною є багато безробітної молоді. Невелика частка земель, призначених для розвитку, була надана великим алжирським інвесторам. Виділення сільгоспугідь інвесторам у рамках APFA торкалося тільки Сахари площею від 50 до 5000 гектарів [3].

Висновок

Поточну ситуацію, яка стосується землі в Алжирі, можна оцінити за сімома ключовими особливостями, до яких відносяться:

1. Питання про спільне володіння приватними землями (через сімейне право). Спільне володіння, яке відноситься до 43,6% фермерських господарств на приватних землях (63,8% їх території), часто є джерелом напруженості в сім'ї. Це перешкоджає інвестиціям в сільське господарство і перешкоджає розвитку ринку збуту (але може стимулювати ринок лізингу).

2. Питання правового статусу приватної землі. Близько 60% цих земель не мають назви.

3. Проблема неформальної індивідуалізації і комодитизації (тобто приватизація) земель колективного користування в степу (формально державна власність). Неформальна приватизація земель ареалу із-за тиску збільшення населення, а також прямо або побічно стимульована земельною політикою (APFA і концесії) викликає низку запитань, у тому числі її потенційна дія на стійкість (надмірна експлуатація пасовищних угідь, тривалий процес індивідуалізації, що перетворює колективні землі на землі з відкритим доступом).

4. Проблема земельних ринків. Більшість угод із землею в приватному секторі залишаються неофіційними через часту відсутність земельного титулу із-за спільного володіння і на державних землях (ЕАС, ЕАІ, концесії), тому що продаж або оренда землі незаконні або обмежені. Закон 2010 року відкриває шлях для продажу прав користування такими землями, але фіксовані орендні договори - найбільш поширені - залишаються забороненими. Закон фактично неоднозначний, оскільки він допускає партнерські контракти, проте межі між партнерством і договором оренди залишаються неясними. Ще одним недоліком правових рамок є відсутність тексту, що регулює договори оренди. Ці недоліки показують, що державні органи не розглядають ринок як механізм розподілу, який є одним з невивантажених елементів земельної політики. В той же час недавні емпіричні дослідження висвітили динамізм ринку оренди землі, незалежно від правового статусу землі і регіону, від старих сільськогосподарських районів на півночі до "сільськогосподарської межі", створеної через розвиток зрошування в Сахарі [3].

5. Питання про аграрну структуру і баланс між невеликими сімейними фермами, комерційними сімейними фермами і підприємствами з виробництва продукції. Малі ферми домінують: мільйон ферм, на які припадає загалом більше 8 458 680 гектарів, були враховані при останньому сільськогосподарському перепису (2001 рік), тобто в середньому 8,4 га на

ферму; 52,3% складало менше 5 га, 31,7% - від 5 до 20 га, 10,6% - від 20 до 100 гектарів і 5% - більше 100 гектарів. Численні польові спостереження вказують на з'яву дуже динамічних дрібних або середніх сільськогосподарських підприємств в останні десятиліття. Динамізм ринку оренди значною мірою пояснюється (і підтримується) цим зростанням.

6. Проблеми конфліктів пов'язаних з використанням землі:

а) в північних регіонах надзвичайно швидке і, найчастіше, незаконне зникнення високоякісних (і вже дефіцитних) сільськогосподарських земель із-за урбанізації;

б) в степу "класичний" конфлікт використання землі між сільським господарством і великим тваринництвом, посилений розвитком іригації в цих районах.

7. Питання водокористування і водних прав. Права на землю, яку фермери придбали через земельну політику (APFA або концесія), побічно посилюються на право доступу до підземних вод. Права на воду, пов'язані з правами на землю, надані урядом новим землекористувачам, чітко не визначені (термін дії, тривалість санкціонованого прокачування, об'єм відкачування, ліцензійний збір і тощо). Кількість незаконних свердловин різко зростає, і довгострокове майбутнє водоносного горизонту піддається серйозній загрозі. Політика розвитку сільськогосподарських земель на півдні ставить під сумнів узгодженість водної і земельної політики [3].

Так, останніми роками в Алжирі була проведена рішуче зменшення тих, що існували раніше, аграрних структур і на їхньому місці були створені нові, такі, що більше відповідають, на думку алжирської влади, новому етапу розвитку Алжиру в умовах ринкової економіки. Природно, важко чекати від знову створених структур швидкої віддачі в плані збільшення сільськогосподарського виробництва. Фактично вони знаходяться до цих пір на етапі становлення. До того ж, протистояння ісламських екстремістів і влади, терористична діяльність в країні озброєних ісламістських формувань, через що з 1962 р. загинули за одними даними 30, за другими - 50 тис. чоловік, утруднили хід економічних, і, зокрема, аграрних перетворень. І хоча озброєні ісламістські формування не роблять нападів на великі, такі, що мають важливе значення економічні об'єкти і уникають зіткнень з силами безпеки, активізація боротьби цих формувань проти населення, організація терактів на ринках і перед школами, в автобусах і потягах, вбивства відомих громадських діячів і журналістів дуже дестабілізують внутрішню обстановку, утрудняючи проведення наміченого курсу реформ, спрямованого на подальшу лібералізацію економіки.

Алжиру не вдалося доки вирішити жодну з складних проблем, що стоять перед ним: в країні зараз нараховується 2,5 млн. безробітних, серед яких багато молоді, а уряд як і раніше витрачає колосальні засоби на закупівлю за кордоном продукції сільського господарства. Так, щорічно Алжир витрачає на імпорт сільськогосподарської продукції до 2 млрд. доларів, а на закупівлю молочних продуктів, що мають великий попит на внутрішньому ринку, близько 600 млн. доларів. Поки в країні йде громадянська війна, подальше просування вперед курсу реформ і досягнення поставлених рубежів стоїть під знаком питання. Для

забезпечення внутрішньої стабільності і розвитку економіки потрібне політичне врегулювання конфлікту.

Список використаних джерел

1. Зудина Л. П. Аграрные преобразования и развитие сельского хозяйства в странах Магриба / Л. П. Зудина. – Москва, 1983. – 130 с.
2. Фурсов К. А. Экономические реформы в России и за рубежом (История мировой экономики, вып. 3): Сборник статей / К. А. Фурсов. – Москва: Институт экономики РАН, 2014. – 325 с.
3. Daoudi A. Land Policy and Land Markets on the Agricultural Frontier in Arid Algeria// Paper prepared for presentation at the “2016 WORLD BANK CONFERENCE ON LAND AND POVERTY”. Washington DC, 2016.
4. Piquet V. L'Algérie française: un siècle de colonisation. Paris.: Colin, 1930.
5. Rey-Goldzeiguer A. Le Royaume arabe: La politique algérienne de Napoléon III (1861–1870). Alger: SNED, 1977.
6. Spillmann G. Napoléon III et le royaume arabe d'Algérie. Paris: Académie des sciences d'outremer, 1975.

Південноамериканський КОНТИНЕНТ

Бразилія (частина I)

Зміст

1. Історичний екскурс про розвиток земельних відносин, землеустрою, кадастру	187
2. Загальна інформація про стан земель	187
3. Кадастрова структура	190
4. Система сільського кадастру	190
5. Сервіс та процедура реєстрації землі	191
6. Національна кадастрова система сільських районів (CNIR).....	192
7. Агентства, що мають право бути власниками, і їх кадастрові системи	193
8. Оборот земель сільськогосподарського призначення	193
9. ІВАМА, басейн Амазонки – акваторія дивних для науки рослин	195
10. Бразильський національний індіанський фонд (FUNAI)	196
11. Бразильський інститут географії та статистики (IBGE).....	196
12. Важливість системного реєстру.....	196
13. Проблеми визначення селищної власності в CNIR	197
Висновок	198
Список використаних джерел.....	198

1. Історичний екскурс про розвиток земельних відносин, землеустрою, кадастру

Перший земельний кадастр в Бразилії з'явився у 1846 році. Але він стосувався лише закладеної нерухомості (Указ №482/1846). Згідно із законом про землю за №601/1850, і постановою за №318/1854 цей реєстр був створений для статистики передбачення, а не для захисту прав власності. Реєстрація відбувалася на рівні повіту і давала священникам первинні повноваження щодо прийняття рішень, в тому числі і в питаннях виділення земельних ділянок. При цьому не було об'єктивного контролю за роботою уряду і прозорих процедур реєстрації. Тому виникли елементи шахрайства пов'язаного із земельними ділянками. З'явилися «зареєстровані» документи, в яких містилися просторові координати, але не було цільового призначення земельної ділянки та характеристики землі.

Підгрунття загального реєстру було створено Законом за №1237 у 1864 році, який визначав, що права власності надавалися (реєструвалися) ще за життя і тягар відповідальності покладався на власника прав на реєстрацію. Для того, щоб мати юридичну силу спадкування права власності також повинні були реєструватися.

Система реєстрації прав Торренса була введена в Бразилії в 1890 році (Постанова за №451В), але без особливого успіху. Причини провалу полягали в незнанні громадянами користі гарантованих державою стимулів, а також у високій вартості і бюрократизації роботи системи. Торренс вважав реєстрацію, що відбулася, тільки для нерухомості в сільській місцевості.

2. Загальна інформація про стан земель

Земельні питання в Бразилії набули актуальності під час португальської колонізації, коли землі надавалися за соціально-економічними правами. При цьому відбувся несправедливий розподіл землі, який існує і зараз. Він є основним чинником бідності населення. Боротьба за доступ до землі породжувала і породжує насильницькі конфлікти, протести та сутички. Політичне життя не стоїть осторонь від земельних реформ в країні. Майже кожний політик у своїх передвиборчих гаслах використовує земельні проблеми та яскраві лозунги. Для простих людей, проте, земельне питання є болючим подразником, через що вони іноді роблять спонтанні, необдумані речі при виборі політиків.

Нерівномірний розподіл доходів та поділ землі є причиною бідності населення, тому що економічна влада зосереджена в руках невеликої частини суспільства. Коефіцієнт концентрації «права власності на землю» у 2000 році складав 0,802, за яким Бразилія займала дев'яте місце серед країн Північної та Південної Америки. Для порівняння відмітимо, що у тому ж році Канада мала найвищий рейтинг з коефіцієнтом 0,602 [1].

Крім того, невелика частина суспільства Бразилії володіє великими земельними площами. Ділянки землі площею менше 10 га займають лише 1,8 % від загальної площі земель або 31,6 % від земель сільськогосподарського призначення. 0,8 % власників землі мають наділи площею понад 2000 га, що складає 31,6 % від загальної площі земель.

Через концентрацію земельної власності у певній економічній групі населення та соціальну ізоляцію в Бразилії відбулося чимало гострих аграрних конфліктів. Число смертей в аграрних конфліктах з роками (з 1986 до 2006 року) пішло на спад, але досі має місце у інших країнах світу. Всі ці конфлікти використовуються в стратегії політичного тиску і способів заволодіння увагою суспільства. Багато політичних діячів цим користувалися і користуються для пропаганди своєї діяльності.

Через наявність беззаконня з'являються, так звані, латифундисти. Виникнення терміну Латифундист почалося з Стародавнього Риму, з II ст. до нашої ери, коли римська знать почала займати громадські землі підкорених племен, що населяли Італію, і набув повсюдного поширення в I ст нашої ери. Велика частина земель латифундій складалася з великих плантацій оливкових дерев, винограду і зернових, які оброблялися переважно рабами.

Загалом прийнято вважати, що латифундія — велике приватне земельне володіння, помістя. Панування латифундизму породжувало безземелля основної маси селянства, сприяло орієнтації національної економіки не на внутрішній, а на зовнішній ринок.

При феодализмі латифундії стали головною формою ведення сільського господарства і ґрунтувалися на використанні праці кріпосних селян. Рішучий удар феодальному латифундизму у країнах Західної Європи був нанесений буржуазними революціями 16—18 століть. Різновидом латифундій були рабовласницькі плантації в Америці 17—18 століть. Пережитком феодальних стосунків були великі поміщицькі латифундії в Пруссії і Росії.

Збереження латифундій спричиняло і збереження середньовічних земельних стосунків, які ліквідовувалися не відразу, а повільно пристосовувалися до капіталізму. Тому латифундизм є причиною повільнішого розвитку капіталізму в сільському господарстві за пруським шляхом. В 20-му столітті розвиток капіталізму в сільському господарстві із збереженням підприємницьких поміщицьких латифундій відбувався в таких країнах, як Португалія, Іспанія, Туреччина, Індія, ПАР (Південно-Африканська Республіка), Родезія, а також в більшості держав Латинської Америки. В середині 60-х років в Португалії найбільші латифундисти (0,5% всіх землевласників) володіли 40% оброблюваних земель; у Екваторі в 1% землевласників знаходилося 50% всіх земель. Поміщики-латифундисти широко застосовували найману працю, частину земель здавали в кабальну, головним чином, дольову оренду селянам. До системи латифундизму примикають і господарства промислових плантацій низки країн, що розвиваються, причому часто такі господарства належать не окремим поміщикам-плантаторам, а монополістичним трестам розвинених капіталістичних країн, що підпорядковують собі аграрну економіку країн, яка розвивається.

Безземелля і малоземелля селян за панування латифундизму, поширення напівфеодальних форм оренди, жорстока експлуатація батраків поміщиками сприяють консервації низького рівня технічного розвитку сільського господарства, мізерних доходів селян і сільськогосподарських робітників, жебрацького життєвого рівня сільських трудящих. Техніко-економічна відсталість латифундистського господарства зумовлена незацікавленістю більшості поміщиків в технічному прогресі сільського господарства в умовах надлишку дешевої робочої сили. У

деяких, головним чином, латиноамериканських країнах латифундизм і латифундисти служать опорою реакційних політичних режимів, що іноді мають форму військових диктатур [2].

У Бразилії термін «латифундист» набув іншого значення через політичну та економічну ситуацію в країні.

Латифундизм - (latifúndios), шахрайські захоплення на землях загального користування через використання недійсних документів або підробки заголовків (гриниджем), забруднення навколишнього середовища, корупцію в урядових установах, які займаються аграрними питаннями. Соціальні рухи захищають трансформацію малопродуктивних латифундій для сімейного сільського господарства.

Створення латифундій в Бразилії почалося в 1850 році, коли було відсутнє аграрне законодавство і контроль. Латифундії існують і зараз. Спочатку латифундії були пов'язані з плантаціями цукрової тростини і кави, але сьогодні вони пов'язані вже з розведенням великої рогатої худоби. Карлі і Токантінс (2009р.) зазначили, що 18% амазонських лісів було вирубано для великої соєвої плантації.

Незважаючи на те, що в 1988 році бразильська Федеральна Конституція визнала права на землю для всіх людей, вона не уточнила, що права насправді мають на увазі власність на земельну ділянку. Згідно з сервером, від існуючої сільської місцевості в Бразилії, 82,6% площі зареєстровані, мають суміш власності та прав - 4,8% і права окупації - 12,5%.

Стаття 231 бразильської Конституції визнає право корінних народів на землю:

Стаття 231. За індіанцями визнається соціальна організація, звичаї, мови, вірування і традиції, а також їхні початкові права на землі, які вони традиційно займають. В компетенцію Союзу входить розмежування цих земель, їхній захист і забезпечення непосягання на будь-яке їхнє майно.

Параграф 1. Землями, які індіанці традиційно займають, є землі, на яких вони постійно проживають, які вони використовують для своєї виробничої діяльності, які необхідні для збереження природних ресурсів для їхнього добробуту та які необхідні для їхнього фізичного та культурного відтворення відповідно до їхніх звичаїв, норів і традицій.

Параграф 2. Землі, які індіанці традиційно займають, призначені для їхнього постійного володіння, їм належить виняткове право користування багатствами ґрунту, поверхневих вод і озер, що знаходяться на цих землях.

Параграф 3. Використання гідроресурсів, включаючи потенційні джерела енергії, дослідження і видобуток мінеральних багатств на індіанських землях, можуть здійснюватися тільки з дозволу Національного конгресу, після отримання висновків відповідних (індіанських) спільнот; участь в результатах експлуатації названих спільнот забезпечується відповідно до приписів закону.

Параграф 4. Землі, зазначені в першому Параграфі цієї статті, є невідчужуваними; права на них є невід'ємними.

Параграф 5. Забороняється переселяти індіанські племена з їхніх територій, за винятком подальшого розгляду Національним конгресом у випадках катастроф або епідемій, які ставлять під загрозу їхнє населення, або в інтересах забезпечення суверенітету країни після розгляду питання Національним конгресом; у всіх випадках гарантується їхнє негайне повернення, як тільки зникає надзвичайний ризик.

Параграф 6. Є недійсними і не діють будь-які акти, що мають як предмет заняття, отримання у власність і володіння землями, зазначеними в цій статті або експлуатацію природних багатств землі, поверхневих вод і озер, що знаходяться на цих землях, без шкоди для вищих публічних інтересів Союзу відповідно до положень закону, що доповнює їх ця недійсність не тягне жодних прав з відшкодування стосовно Союзу, за винятком, згідно з приписами закону, покращень, здійснених з добрими намірами.

Параграф 7. Положення параграфів 3 та 4 статті 174 не застосовується до індіанських земель [3].

3. Кадастрова структура

Структура кадастрової системи в Бразилії відрізняється від системи в країнах Північної Америки, оскільки існують окремі кадастрові системи для сільських і міських районів. Через те, що система реєстрації землі є приватною (тобто послуги є приватними, але регулюється федеральним урядом), то земля записується нотаріусом і реєструються реєстратором.

У сільській місцевості існує централізована кадастрова система, але федеральний уряд також несе відповідальність за виконання законів, таких як Закон № 10267/2001. У міських районах кадастрова система децентралізована і муніципалітети несуть самостійну відповідальність за інвентаризацію інформації про землю. Крім того, директива законодавства для міських систем була створена Міністерством міст тільки в грудні 2009 року.

Фіскальні кадастрові системи для міських і сільських районів різні. Оподаткування міського майна (IPTU) знаходиться у веденні міських рад з незалежними методами збору і обробки даних. До 1990 року ITR НЕ адмініструвалося Інститутом земельної реформи (INCRA). Після закінчення реформи Федеральна податкова служба (RFB) була створена на основі операційної системи оподаткування та управління фіскальною інформацією [Закон № 8022/1990].

4. Система сільського кадастру

Керування сільським кадастром здійснюється в рамках сектора аграрної структури через департамент картографії, сільського упорядкування земель і регуляризації трансформації територій. Кожний з цих відділів працює незалежно один від одного, навіть при наявності збігу інтересів. Нормативні акти, інструкції і технічні процедури виробляються при Департаменті сільського кадастру. Цей відділ здійснює також управління поточною системою, виконує статистичні дослідження і контролює придбання сільських земель іноземцями.

Закон № 10267/2001 для геоприв'язки Заміської нерухомості

Закон за № 10267/2001 (регулюється розпорядженням № 4449/2002 і Постановою № 5570/2005) прийнятий для географічної прив'язки сільської власності. В законі зазначено, що всі сільські ділянки в довгостроковій перспективі

будуть геодезично прив'язані і описані декартовими координатами з мінімальною точністю $\pm 0,50m$. Сільська власність з географічною прив'язкою буде інтегрована з інформацією в сервісі реєстрації в багатофункціональну географічну базу даних доступну для урядових і звичайних користувачів. З географічною прив'язкою та описами властивостей сервіс реєстрації матиме інструменти для виявлення випадків дублювання та прогалін. Використання географічних координат для опису земельних ділянок згідно з Законом № 10267/2001 призначено для сприяння отриманню точніших даних про місцезнаходження власності і кордонів через процедури обстеження на місцях. Ці дослідження пов'язані з системами реєстрації та проектами аграрної регуляризації певного місця знаходження. Загалом це забезпечує основу для інтеграції соціально-економічних даних в співтовариствах і дає інформацію для кращого функціонування системи реєстрації землі. Закон за № 10267/2001 містить три ключові елементи:

– *Створення та експлуатацію CNIR (новий інтегрований кадастр) під INCRA і RFB відповідальність - це багатоцільовий географічний кадастр доступний державним та приватним користувачам;*

– *Встановлення вимог географічної прив'язки для CCIR - це унікальний документ, що засвідчує особу, використовуючи географічні координати;*

– *Обмін інформацією про INCRA (кадастрова система сільських районів) та Сервіси реєстрації (реєстрація землі). Відповідальністю є звіт INCRA на щомісячній основі всіх змін в записах нерухомості. Ця інформація потім потрапляє до CNIR, що приводить до актуального та регулярно поновлювального земельного кадастру. Також зазначена інформація дозволяє уникнути необхідності в періодичних виправленнях оновлень, через те що система не прийме помилкові дані.*

5. Сервіс та процедура реєстрації землі

Правовий кадастр проводиться в органах державної реєстрації земельних ділянок (Сервіс реєстрації). Орган надає послуги нотаріуса (в приватному порядку). Всі реєстрації земельних ділянок та вирішення земельних питань контролюються Міністерством юстиції. Вони створюють також технічні регламенти зі стандартизації правових угод. У цивільному кодексі йдеться, що право власності на земельну ділянку не відповідає закону, якщо воно не зареєстровано. Оформлення документів в органі державної реєстрації земельних ділянок дозволяє визначити хто є власником, географічні координати, розміри, а також чи є борги і їх розміри.

Послуги реєстраторів в Бразилії децентралізовані по округах (тобто, кожне право власності має бути зареєстроване в окрузі, де знаходиться ділянка) як передбачено законом за № 6015/1973 про публічні реєстри (LRP). Органи державної реєстрації земельних ділянок додатково перевіряють та ведуть облік всіх операцій з нерухомістю, які мають інформацію:

– про власника;

– про будь які зміни, зроблені власниками об'єктів;

– про вартість угоди.

Згідно закону кожна власність ідентифікується кодом під назвою *Matricula*. *Matricula* - це номер документа, що посвідчує право власності на об'єкт наданий та зареєстрований в Органах державної реєстрації земельних ділянок. *Matricula* використовується з 1973 року, вона була створена згідно з Законом за № 6015/1973. Кожний об'єкт може мати один номер документа, що посвідчує право власності на об'єкт. Предметом *Matricula* є землевласник, а об'єктом об'єкт. У практиці реєстром нерухомості є документ, що складається з трьох основних характеристик:

- Інформації про номер документа, що посвідчує право власності на об'єкт, що індексується та перевіряється. Тобто вона завжди актуальна.
- Записів про об'єкт, які містять вичерпну інформацію про власників.
- Кожний запис відповідає одному об'єкту і кожний з них має свій власний номер.

Проблеми системи реєстрації землі в Бразилії почалися під час колоніального періоду, коли відбувалися безсистемні записи власності, а також було багато шахрайських і підроблених документів щодо власності того чи іншого об'єкта. Упродовж багатьох років земля була передана в індивідуальну власність законно або без відповідного відображення в кадастрових системах. Але з роками питання розподілення земельних ділянок та повернення їх відбувалося через реєстрацію в правових системах. Система реєстрації землі відокремлена від кадастрової системи. До закону за № 10267/2001 інформація про сільські земельні ділянки була декларативною.

6. Національна кадастрова система сільських районів (CNIR)

Національна кадастрова система сільських районів в Бразилії (CNIR) створена та врегульована законом за № 10267/2001 та його нормативними актами. Вона призначена для багатоцільової кадастрової системи, яка містить інформацію про земельну ділянку на основі географічних прив'язок сільської нерухомості. В основному CNIR має такі особливості:

- Загальну базу даних всіх сільських земель;
- Обмін даними між органами реєстрації, в тому числі щомісячне оновлення всіх баз даних та впровадження новітніх систем обліку, що застосовуються в країні;
- Унікальний ідентифікаційний код для кожної сільської земельної одиниці, що міститься в сертифікаті, який виданий в державному органі реєстрації;
- На основі SIRGAS2000 визначаються характеристики, межі, розташування і площа обраних земельних ділянок. Обробивши відповідну інформацію: географічно прив'язні плани до системи координат та коректно описані межі кожної земельної ділянки.

Крім того, в указі за № 4449/2002 йдеться про те, що у CNIR потрібно вказувати просторову і описову інформацію з різними рівнями доступу для різних користувачів. Відповідальність за створення, впровадження, обслуговування і підтримання системи CNIR покладена на два федеральні відомства: Федеральну податкову службу (RFB) і Інститут земельних реформ (INCRA).

Інститут земельних реформ призначений для роботи з кадастровими системами та об'єктами нерухомості у сільських районах Бразилії, в тому числі з нерухомістю в сільській місцевості, яка має ознаки окупації (вторгнення) та самозахоплення. У 1964 році земельний закон (Закон за № 4504/1964) зобов'язав власників всіх сільських об'єктів нерухомості та земельних ділянок в обов'язковому порядку надати інформацію про свої об'єкти до INCRA.

INCRA також несе відповідальність за надання сертифікатів про право власності у сільській місцевості (МККР). Сертифікат про право власності у сільській місцевості містить всі дані про об'єкт з точки зору його фізичних особливостей, географічного положення, використання землі, цільового призначення ділянки, а також інформацію про осіб, які є власниками або розпорядниками майна. Сертифікат є юридичною підставою для будь якої зміни прав власності, в тому числі іпотеки, продажу, оренди або лізингу.

RFB (Федеральна податкова служба) є органом призначеним для роботи і управління фіскальною інформацією (Закон за № 8022/1990), який був до 1990 року відповідальним за діяльність INCRA. Для підвищення ефективності застосування РМЕ, РОРХ було почато облік доходів від операцій з землею, було проаналізовано, використано, виявлено, класифіковано та утворено остаточну інформацію, яка характеризує властивості оподаткування. Але цей орган не давав ніяких законних підстав, актів та прав на землю за будь-яких обставин.

7. Агентства, що мають право бути власниками, і їх кадастрові системи

Згідно INCRA і RFB користувачі CNIR класифікуються як прямі і непрямі власники або користувачі. Прямими власниками або користувачами є установи, які активно допомагають в реалізації CNIR через подачу даних в систему. Органи державної реєстрації земельних ділянок також вважаються прямими власниками або користувачами, вони є частиною приватного середовища. Непрямими користувачами є ті, хто просто ознайомлюється з системою CNIR для власної справи. *Вони можуть використовувати дані для конкретного закладу прямо співпрацюючи, але не впливаючи на введення даних CNIR, переважно на федеральних, державних і муніципальних рівнях.*

Бразильський інститут навколишнього середовища і поновлення природних ресурсів (ІВАМА) несе відповідальність за облік федеральних національних парків і зон охорони навколишнього середовища. Ці області мають великий політичний інтерес, тому що вирубка лісів є ключовим питанням в Бразилії.

8. Оборот земель сільськогосподарського призначення

Останнім часом, особливо після фінансової кризи 2008 р., у наших (українських) співвітчизників, які мають бізнес в різних регіонах світу, проявився інтерес до земель сільськогосподарського призначення в Бразилії. Зрозуміло, що відразу знайшлися і «посередники» у справі набуття у власність бразильських сільськогосподарських угідь.

При цьому фізичні і юридичні особи, які бажають придбати землі для ведення агробізнесу в Бразилії, розуміють, що процес придбання та подальшої

експлуатації цих земель у Бразилії не такий простий і прозорий, як його хочуть представити деякі «посередники, а насправді – шахраї», тому вони просять пояснення. Багато питань надходить і в проект «RUSSOBRAS».

Згідно з законом Бразилії за № 5709 від 7 жовтня 1971 р., з виправленням Генеральною колегією адвокатів Республіки за № LA-01/2010, заборонено продавати або відчужувати землі сільськогосподарського призначення іноземцям, іноземним фірмам або бразильським фірмам з часткою іноземного капіталу понад 50%.

Цим же законом допускаються деякі винятки. Іноземним фізичним особам, що є резидентами Бразилії, можна володіти сільськогосподарською землею тільки в розмірі від одного до трьох модулів (залежно від штату і муніципалітету модуль визначається від 5 до 100 га, а також поділяється за формою використання на постійні посадки, тимчасові посадки, пасовища, лісонасадження). Але якщо іноземець – резидент Бразилії має дітей-бразильців або перебуває у шлюбі з громадянами Бразилії в режимі спільного володіння майна (аналог шлюбного контракту), то ці обмеження на нього не поширюються.

Раніше для юридичних осіб у конституції Бразилії була ст. 171, в якій пояснювалося, що вважається бразильським підприємством. Трактуювання цієї статті, в основному, полягало в тому, що бразильським підприємством вважалось підприємство, засноване в Бразилії і діюче за законами Бразилії. Національність капіталу в цьому випадку не мала великого значення. До 1995 року особливих обмежень у придбанні землі сільськогосподарського призначення для всіх підприємств, які визнавалися бразильськими, не було. У 1995 році конституційна поправка № 6 скасувала ст. 171 і з цього часу у випадках придбання землі бразильськими фірмами з більшою часткою іноземного капіталу потрібен спеціальний дозвіл.

У серпні 2010 року президент Бразилії Луїс Інасіу Лула да Сілва затвердив поправку AGU LA-01. Згідно з цією поправкою вважається, що в Бразилії є чотири типи юридичних осіб:

1. Юридична особа, де громадяни Бразилії володіють більшою частиною капіталу.
2. Юридична особа, де більшість капіталу належить іноземним фізичним або юридичним особам, які є резидентами Бразилії або знаходяться в Бразилії.
3. Юридична особа, де більшість капіталу належить фізичним особам - іноземним резидентам і юридичним особам, які знаходяться за межами Бразилії.
4. Іноземна юридична особа, яка має дозвіл працювати в Бразилії (дип. представництва, філії, представництва комерційних і державних іноземних фірм тощо).

Якщо раніше обмеження на володіння сільськогосподарською землею в Бразилії застосовувалися тільки до юридичних осіб з п. 4, то тепер вони застосовуються і до підприємств з пункту 3. Але в будь якому випадку, якщо площа сільськогосподарської землі більше 100 модулів, то потрібен спеціальний дозвіл, незалежно від національності власника і його статусу в Бразилії. Це відноситься також і до земель особливого статусу (прикордонні, екологічні охоронні зони тощо).

Окрім цього, є ще одна обов'язкова умова для володіння сільськогосподарською землею в Бразилії. Навіть підприємство з 100% бразильським капіталом повинно мати форму акціонерного товариства (SA) і в його статуті основним видом діяльності повинна бути сільськогосподарська діяльність на землях сільськогосподарського призначення.

Земля Бразилії – це її національне багатство. І бразильська еліта (яка має свою досить довгу історію) не має наміру роздавати його комусь, особливо іноземцям. Тому, незважаючи на те, що є закони країни Бразилії, в кожному штаті і префектурі існують місцеві закони та правила. У Бразилії дуже великий вплив на весь бізнес загалом мають різні асоціації виробників, експортерів-імпортерів, бухгалтерів, юристів та багатьох інших груп за інтересами.

9. IBAMA, басейн Амазонки – акваторія дивних для науки рослин

Згідно з даними організації IBAMA багато ферм розташовано в басейні Амазонки. 80% їх площ мають статус легального резерву (тобто в області, розташованій на внутрішній частині сільської власності або сільської окупації, забороняються вирубки лісу). У регіонах Амазонки переважають дерева, що є цінними для наукових досліджень та цінними загалом. Площі зберігання їх становлять не менше 30%. В інших регіонах країни відсоток дерев, які повинні бути захищені, становить 20%.

Райони, що екологічно охороняються були зайняті третіми особами для комерціалізування природних ресурсів, що привело до земельних конфліктів. IBAMA також управляє галуззю охорони навколишнього середовища державними землями і природоохоронними відомствами. Вони мають менший технологічний контроль і увагу засобів масової інформації тому легко беззаконно захоплюються великі ділянки землі (латифундії).

Для інвентаризації та захищення деревини в сільській місцевості IBAMA має Закон про екологічну декларацію (ADA). ADA – це система, створена в 1996 році, щоб дозволити сільським землекористувачам отримати зниження податків при оподаткуванні сільської власності згідно із законом за № 9393/1996. Закон вимагає реєстрації, контролю та інспекції областей екологічного інтересу в сільській місцевості, які згідно з національними директивами планування та екологічної політики, впливають на сегмент лісів. Національний кадастр громадських лісів (CNFP) був створений у 2006 році під управлінням SFB. CNFP був використаний для підтримки використання громадських лісів, для створення одиниці збереження і створення лісових концесій. Крім того, він пропонує виділення бразильських державних лісів для менеджерів в галузі державного управління та суспільства загалом.

Секретар федерального майна (SPU) працює з громадськими землями, які зайняті, але не мають права власності. Вони належать, за визначенням Національній Співдружності, навіть, якщо управляються федеральними або провінційними органами. Держава не може передати беззаконно землі громадянам ні відібрати собі. Вільними або зайнятими землями також не може

розпоряджатися. Крім того SPU реєструє землі, що належать громадам корінних народів, які перебувають у відані Національного індіанського фонду (FUNAI).

Для того, щоб допомогти керувати цими державними землями, SPU створила інтегровану систему для управління Patrimonial (Siara). Мета Siara полягає у виявленні та реєструванні користувачів земельних ділянок. Вона містить ідентифікацію землекористувачів, які мають юридичну зайнятість, управління і перерозподіл федеральних активів. Незаконне розміщення державних земель не входить в Siara.

10. Бразильський національний індіанський фонд (FUNAI)

Бразильський національний індіанський фонд (FUNAI) - це агентство, яке піклується про захист індіанських інтересів та їх культури. Воно вирішує такі питання, як демаркація земель, захист бразильських індіанців, їх прав та свобод, протидію посяганням на їх життя та майно, і все, що стосується бразильського корінного населення, разом з охороною здоров'я та освітою. Для підтримки судових і адміністративних процесів демаркації земель, упорядкування земель, земельного контролю та землеустрою, FUNAI створили традиційний земельний кадастр (MCH).

11. Бразильський інститут географії та статистики (IBGE)

Бразильський інститут географії та статистики є установою, яка надає дані перепису в Бразилії, разом з їх збором, обробкою, статистичним аналізом та поширенням інформації. До науково-дослідницької діяльності IBGE входить також аграрний перепис, який забезпечує статистичну характеристику власності та землекористування, діяльності, виконання землекористувачем високотехнологічного виробничого процесу. Для поліпшення статистичних досліджень, аналізу і поширення інформації аграрного перепису району, Бразильським інститутом географії та статистики створено Національний кадастр для статистичних цілей (CNEFE). Ця система використовується з 2007 року.

12. Важливість системного реєстру

Сама Земля не властивість, властивість описує, як відносини між людьми по відношенню до землі визначаються і застосовуються. Це правове явище. Властивість створює економічні стимули для суспільства, які підтримують належне врядування земельними та природними ресурсами. Якщо майно перебуває під загрозою, ці стимули будуть розведені. Реєстрація допомагає знизити ризик захоплення землі, який досить розповсюджений в Бразилії.

Реєстрація землі відображає визначення прав власності і надає можливість отримати формальне право власності, що дозволяє брати участь у секторі економіки. Зареєстровані землі та власники підтримуються законом і можуть генерувати інвестиції і безпечний кредит.

Зазвичай, реєстрація прав в органах державної реєстрації земельних ділянок дозволяє урядовим органам ідентифікувати власника майна, де він

знаходиться, а також чи є борги пов'язані з власністю і які вони. Реєстрація визначає, хто має право на доступ до кредитів в банках або спеціальних урядових програмах, які можуть забезпечити поліпшення якості життя для власника. Теоретично реєстрація сприяє більш продуктивному використанню земель та витратних матеріалів. Реєстрація підтримує безпечні передачі землі, програми адміністрування (зокрема, забезпечення дотримання законів, орієнтації стимулів) і управління державними землями.

Реєстрація прав власності на землю повинна бути простою, надійною, швидкою, доступною і добре підходити для суспільства, якому вона служить. За словами Палмера [1999] системи реєстрації виконують дві основні ролі: інформаційну і захисну.

Як постачальник інформації система реєстрації повинна зменшити асиметрію інформації між сторонами в угоді і може сприяти ефективному управлінню через надання інформаційної бази для державних послуг. Системи реєстрації земель служать для захисту тих, хто купує права власності з доброї волі і для виявлення тих, хто купує права через обман.

Система реєстрації також може полегшити операції з землею, а також для того, щоб землі, які будуть використовуватися як застава для отримання кредиту. У свою чергу, цей кредит може бути інвестований, як капітал, для підвищення продуктивності праці і доходів [De Soto, 2000].

Основна проблема, яка перешкоджає демократичному і продуктивному доступу до землі в Бразилії є відсутність зареєстрованих прав власності. Право власності означає законність володіння землею через офіційно визнане право власності на землю.

13. Проблеми визначення селищної власності в CNIR

Однією з найбільших проблем для CNIR є те, що земельна одиниця визначається в сільській власності в залежності від цілей конкретної кадастрової системи. Визначення сільської власності в CNIR має актуальне значення, оскільки в сільській власності може бути визначено цільове призначення для аграрного використання та його фізичних підрозділів, незалежно від місця розташування, для реєстрації земельних ділянок.

У INCRA, з аграрної точки зору, у сільській власності визначається використання землі та цільове призначення, а не за своїм розташуванням в сільській місцевості або в міських районах. Ця властивість має бути визначена для потенційно родючих земель сільського господарства. Визначення властивості використовується для підтримки ідентифікації невикористовуваних земель, для перерозподілу в рамках земельної реформи.

INCRA несе відповідальність за підтримку та ведення основного сільського кадастру. INCRA управляє географічною прив'язкою обстежень і дає сертифікацію кутів координат власності з географічною прив'язкою, щоб підтвердити, що немає перекриття з сусідньою власністю.

RFB для фіскального контролю диктує, що сільська власність визначається місцем розташування ділянки. Область повинна бути розташована в сільській зоні, як це визначено законом, але не залежить від юридичної власності (тобто,

власник платить податок). Коли є кілька справ або назв з кількома землевласниками, заміська нерухомість буде вважатися єдиною, якщо площа, займана одним платником податків.

Інша концепція, яка повинна бути розглянута, це питання про аграрну установу згідно IBGE. Для статистичного аналізу пропонується заміська нерухомість, що розглядається як аграрна установа. Весь виробничий блок відноситься повністю або частково до сільськогосподарської діяльності за умови одноразового введення (виробника або менеджера), незалежно від розміру, форми, правового становища, місцезнаходження (міської чи сільської місцевості) або для виробництва та цільового призначення.

Якщо виробництва є несуміжними, але експлуатуються одним і тим же виробником або менеджером, вони розглядаються як унікальна установа, якщо вони використовують одні і ті ж технічні та людські ресурси і розташовані в тому ж секторі аналізу та обліку. Для IBGE, якщо кожна аграрна установа розділена такими об'єктами, як дороги і річки, то вона вважається безперервною зоною. Незважаючи на аграрний перепис, який проводиться кожні 10 років, він все ще може бути використаний INCRA про кількість нерухомості в сільській місцевості та в місті. Він також підтримує державну політику в галузі сільського сектора, допомагає планувати і здійснювати нові дії і нові програми сталого регіонального розвитку.

CNIR має намір стати загальною базою із структурною інформацією, яка дозволяє підібрати і пов'язати концепції і розуміння територіальних одиниць, прийнятих трьома основними установами, які беруть в цьому участь - INCRA, RFB і Орган державної реєстрації земельних ділянок. Для того, щоб працювати в гармонії з цими відмінностями в єдиному кадастрі, необхідно моделювати блок землі, який з'єднує різні концепції сільської власності [4].

Висновок

Величезна за територією і кількістю населення, яке складається з представників різних рас, національностей, племен, на якій несе свої води найбільша на землі ріка Амазонка, має складну загальну історію, яка вплинула на історію розвитку земельних відносин, землеустрою, кадастру.

Список використаних джерел

1. Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos Rua Ministro Godói, 310 - Perdizes - São Paulo/SP - CEP 05001-900.
2. Т. І. Лазанська. Латифундії // Енциклопедія історії України : у 10 т. / редкол.: В. А. Смолій (голова) та ін. ; Інститут історії України НАН України. — Київ : Наук. думка, 2009.
3. Constitution of Brazil // www.v-brazil.com/government/laws/titleVIII.html.
4. Silvane Karoline Silva Paixão // Design of a conceptual land information management model for the rural cadastre in Brazil / Department of Geodesy and Geomatics Engineering University of New Brunswick Fredericton, N.B., Canada, 2010.

Бразилія (частина II)

Зміст

14. Сучасний стан земельних відносин	200
15. Точки зору з аграрного питання	201
16. Досвід Бразилії.....	202
17. Регіональні наслідки поселень.....	205
18. Соціальний тиск.....	205
19. Моделювання аграрної системи і динамічний процес економічного життя.....	206
20. Створення робочих місць і підвищення доходів	207
21. Поселення, як фактор розвитку	209
22. Аграрна реформа: досвід останніх років.....	209
23. Попередні результати проекту Cédulada Terra.....	210
24. Вплив проекту на земельний ринок.....	212
25. Аграрна реформа і формування соціального капіталу	212
26. Реформа сільськогосподарського розвитку, необхідна еволюція.....	212
27. Територіальний центр розвитку сільських районів	213
28. Стратегічні рекомендації для земельної політики	214
Висновок	216
Список використаних джерел.....	216

14. Сучасний стан земельних відносин

Однією з характерних рис розвитку Бразилії є ігнорування доказів, які дозволяють припустити, що сталий економічний розвиток тісно пов'язаний з питанням розподілу землі. Ця риса є ознакою консервативного характеру бразильського процесу розвитку. Впродовж багатьох років питання аграрної реформи аборинкової земельної реформи мало різні форми і обговорювалися з різною інтенсивністю. Але при цьому політика не завжди була послідовною, раціональне інакомислення практично було відсутнє.

У сучасній Бразилії архаїчна система права власності підтримує одну з найбільш несправедливих і неефективних систем розподілу земель в світі. Проте це питання суттєво відрізняється сьогодні від того, що було в кінці дев'ятнадцятого століття або навіть в 1950-ті роки. Із зростанням бразильської економіки в останнє десятиліття встало питання чи була аграрна структура фактичною перешкодою на шляху економічного розвитку країни. Розширення внутрішнього ринку і глобалізація може полегшити цей аналіз, з поля зору якого зникало фундаментальне питання про накопичення капіталу на основі прав власності.

Поняття аграрної реформи було тісно пов'язане з питанням безпеки харчових продуктів, одним з історичних аргументів на її користь. Воно також було переглянute в процесі економічної інтеграції і глобалізації. Взаємозв'язок між безпекою харчових продуктів і самодостатністю, якою керувалися деякі політики в минулому, було замінене на концепцію самозабезпечення.

Зараз ряд чинників свідчать про те, що сільськогосподарський сектор фактично був модернізований і сьогодні агробізнес відповідає за значний відсоток сільськогосподарського виробництва країни, частина господарств має підприємницький характер, що привело до підвищення рівня продуктивності, стара система була замінена на сучасну, але навіть ця сучасна система відстає від стандартів, досягнутих Організацією економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР), Бразилія стала виробником і експортером нетрадиційної агропромислової продукції.

Тобто, незважаючи на негативні наслідки кризи «Вісімдесятих», сільськогосподарський сектор був модернізований і сьогодні вважається ефективним і конкурентоспроможним сектором економіки.

Проте навіть при такому прогресі, прогалини модернізації залишаються. Цьому сприяла, мабуть, закрита система торгового режиму, яка штучно захищала сектор і це привело до концентрації багатства в одних руках під час грошової нестабільності. Отже, продуктивна трансформація, яка сталася, далека від вирішення проблем села. Іноді вона сприяє продовженню і навіть погіршенню ситуації.

Консервативна модернізація ферм концентрує власність на землю і виключає характер «моделі розвитку сільського господарства». Загалом, стара система була замінена системою, яка характеризується тимчасовою зайнятістю і в багатьох регіонах не пропонує ніякого юридичного захисту працівників. У деяких районах примусова праця до цих пір існує в незрозумілій формі, схожій на рабство, де дитяча праця танелюдські умови є нормою. Натуральне

господарство в значній мірі було усунено, що привело до збільшення міграції в міські райони. Багато з існуючих сьогодні дрібних ферм служать як будинки, а не як одиниці виробництва продукції. Сільське населення все частіше переїжджає великі та середні міста.

Останнім часом масштаби і очевидність аграрної проблеми в значній мірі є продовженням тривалої кризи, яка торкнулася сільського господарства Бразилії. Сільське населення без землі або роботи шукає інші засоби виживання. Якраз ця проблема вимагає втручання суспільства.

15. Точки зору з аграрного питання

Упродовж 1960-х років питання аграрної реформи в Бразилії було актуальне в політичних і наукових колах. Сільська концентрація землі, гетерогенна система виробництва, трудові відносини, наявність докапіталістичних структур, таких як комуни, і низька якість життя для сільськогосподарських працівників були основними темами, які повинні були вирішуватися. Серед класичних інтерпретаторів рішень бразильського питання земельної реформи є Ігнасіо Рангель І, Альберто Пассос Гімарайнш та Кайо Прадо-молодший. Для Ігнасіо Рангеля питання земельної реформи є проблемним. Він намагається пристосувати капіталістичну систему в сільській місцевості, що характеризується архаїчною і часто феодальною сільськогосподарською структурою, успадкованою від колоніальної системи. Для Кайо Прадо питання про земельну реформу походить від процесу капіталістичного розвитку.

Для Ігнасіо Рангеля, вирішення питання земельної реформи вимагає трансформації від самодостатньої сільськогосподарської моделі до набору вищих форм організації на основі вільних ринкових ідеалів (приватних компаній та індивідуальних підприємців). Результатом цього перетворення є порушення рівноваги, криза перевиробництва та перенаселеність. Надлишок робочої сили в сільській місцевості та міських околицях не можуть бути поглинені ринковою економікою. Таким чином, запропоноване рішення Рангелем в тому, щоб відновити природну економіку в малих масштабах для забезпечення прожитковим мінімумом цього надлишкового населення. Це буде досягнуто, на його думку, за рахунок створення невеликих сімейних ділянок в сільських і приміських районах.

Рангель відбиває будь-які спроби змінення аграрної структури через державну купівлю землі. На відміну від цього, держава повинна надати селянам землю, використовуючи свою власну землю або спонукати приватний сектор, щоб зробити землю доступною. У сучасній Бразилії земельна проблема по суті є економічною, а не юридичною проблемою. Втручання держави як покупця буде спотворювати коригування цін і викликати інші спотворення в економіці, зокрема, через податкову систему, яка буде перешкоджати структурним змінам.

Альберто Пассос Гімарайнш концентрує свої аргументи на спадкуванні колоніальних ферм. На його думку, необхідність аграрної реформи виникає через несумісності між архаїчною аграрною структурою та капіталістичною

системою. Його пропозиція для подолання цих перешкод містить усунення неефективної та «старомодної» латифундної системи.

Для Кайо Прадо питання про земельну реформу і її проблеми є наслідком введення системи капіталізму, яка привела до зниження здатності системи інтерпретувати і вирішувати свої внутрішні проблеми. Його підхід згодом стає марксистським аналізом, який фокусується на трудових відносинах в сільському господарстві Бразилії. Для Прадо питання земельної реформи полягає у відсутності у сільського населення матеріальних цінностей і відсутності законних прав на них. Це не є результатом колоніальної феодалної спадщини, а скоріше через існуючі капіталістичні структури, які характеризували економічний розвиток Бразилії. Тобто, рішення повинно ґрунтуватися на наявних інструментах і інститутах, з усіма їх недоліками (обмежені права власності, трудове законодавство, мінімальна заробітна плата тощо) і лише на другому етапі повинна бути спроба повністю замінити систему.

Важливо відзначити, що аналіз цих авторів земельної реформи не є аналогічним аналізу концентрації власності. Хоча права власності були відображені в аграрних проблемах Бразилії, вираз цих проблем пов'язаний з населенням, або з точки зору надмірного структурного безробіття (перевищення населення за Рангелом), експлуатації працівників (Гімарайнш), або відсутності правового захисту, всі з яких увічнюють бідність сільського господарства (Прадо).

Аналіз розвитку аграрного питання на основі доходів від власності не бере до уваги того, що в капіталістичній економіці земля юридично визначається як приватна власність і є предметом цінового механізму і ринкових сил. Незважаючи на це, «земля» не є економічним благом. Під час трансформації земельних відносин у дев'ятнадцятому столітті, в якому економічна діяльність була виділена і виразна економічна мотивація кріпосної системи була узурпована. Ця трансформація дозволила господарську діяльність контролювати, регулювати і спрямовувати ринковими силами. У цьому сенсі ринок землі розвивався.

16. Досвід Бразилії

В кінці 1994 року минуло 30 років з моменту опублікування Земельного Статуту. Цього періоду повинно було бути більш ніж достатньо для соціальної трансформації, враховуючи досвід інших країн. Тим не менше, питання бразильської земельної реформи й досі не розглянуто належним чином. За програмою аграрної реформи аж до 1994 року мало було зроблено для поліпшення жалюгідних умов життя мільйонів бразильців, які мали мало або зовсім не мали своєї землі. До 1994 року близько 300 000 сімей отримали федеральну підтримку та допомогу державного земельного агентства аграрної реформи і розрахункових проектів. Але, за оцінками, 4 мільйони сімей не отримали допомоги від цих програм.

Аграрна ситуація після 1994 року погіршилась через земельну окупацію і захоплення земель Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agraria (INCRA). Ця серйозна ситуація викликала обурення і змусила федеральний уряд прискорити процеси розподілу землі, а також звертатися безпосередньо до безземельних

сільськогосподарських робітників. Після 1994 року сприятливий політичний клімат сприяв зміні ринку землі, що дозволило збільшити його ефективність. Це сталося значною мірою через ефективну прихильність виконавчої влади порушувати зміни політики у відповідь на сильний соціальний тиск, що був створений «Marchados Sem Terra» (Безземельний березень) у квітні 1997 року.

Процес використання та захоплення землі на чолі з «Movimentodos Sem Terra» (Рух безземельних) отримав соціальну підтримку в своїй початковій фазі. Це змусило федеральний уряд відмовитися від своєї колишньої політики і впровадити процес перерозподілу.

З 1995 до 2001 року федеральним урядом розподілено 18737300 га землі. Отримала землю 584 301 сім'я. Вартість землі для однієї сім'ї знизилася з \$ 19 412 до \$ 9 701, а середня ціна за гектар знизилася з \$ 382 до \$ 256 за той же період (таблиця 1).

Таблиця 1

Цілі, досягнуті урядом в процесі аграрних реформ (1995 – 2001р.)

Рік	Кількість переселених сімей	Загальна площа (га)	Вартість на одну сім'ю (\$)	Ціна за гектар (\$)
1995	42 827	1 313 500	19 412,74	382,67
1996	61 674	4 451 900	16 385,04	343,21
1997	81 944	4 394 500	14 614,59	292,23
1998	101 094	2 540 600	10 116,34	287,49
1999	85 327	1 478 500	8 294,83	264,75
2000	108 986	3 861 300	9 094,91	256,70
2001	102 449	1 697 000	9 701,00	
Всього	584 301	18 737 300		

Джерело: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agraria (INCRA).

Дані, наведені в таблиці 2 ґрунтуються на вибірці з сільськогосподарських досліджень, які оцінювали політику розподілу землі INCRA з 1997 до травня 1999 р. Вони вказують на результати аграрних реформ, заснованих урядом Фернандо Енріке Кардозу.

21,1% земель (від загальної кількості) були у використанні, 54,0% - без використання, 24,9% - виділено для постійного збереження.

Це означає, що тільки 75% землі могло використовуватися для цілей земельної реформи. Всі невживані землі були або дуже низької якості або вимагали непомірно великих інвестицій, щоб зробити їх продуктивними. Розподіл цієї землі був би неспроможним або з точки зору бенефіціарів (*бенефіціар* — особа, що отримує прибуток від своєї власності, яку передано в довірче користування другій особі, юридичній чи фізичній (оренда, винайм), або від використання власності третіми особами (наприклад, коли акціонер передає акції в користування брокеру для отримання максимального прибутку)) або уряду, а це вимагало б величезних інвестицій у сільську місцевість. В середньому землі, які мають незначні проблеми збереження, але які могли б як і раніше бути культивовані (тип I і II) представляли 13,66% від загальної суми, земля з проблемами збереження середнього ступеня складності

(Тип III) - 41,56%, а також землі із значними проблемами збереження, але все ще культивовані (тип IV) - 22,38% від загальної кількості. Землі, непридатні для інтенсивного використання, але все ж пристосовані для пасовищ або тваринного світу (тип V), складають 7,28% від усієї землі. Таким чином, великій кількості бенефіціарів, які отримують ці землі, необхідно буде вкласти значні інвестиції, щоб зробити ці землі продуктивними. Середня агрономічна записка, яка додається до розподілених земель підтверджує ці висновки.

Таблиця 2

Середні показники в процесі оцінки землі для земель, розподілених в залежності від аграрної реформи реалізованої INCRA

Період оцінки	1997 – 1999р	
Вивчена площа (га)	2 284 518	
Використання власності (га)		
· Постійне збереження	137 553	6,16%
· Юридичний резерв	328 477	14,70%
· Використано	471 550	21,10%
· Не використовується	1 207 449	54,03%
· Неможливо	89 743	4,02%
Обсяг ґрунту (га)		
· Тип I	8 734	0,39%
· Тип II	298 908	13,27%
· Тип III	936 540	41,56%
· Тип IV	504 362	22,38%
· Тип V	148 281	6,58%
· Тип VI	127 223	5,65%
· Тип VII	36 642	1,63%
· Тип VIII	192 535	8,54%
Умови доступу	3,11	
Агрономічна примітка	0,56	
Середня ціна в оцінці		
· Середня ціна за гектар	\$ 285	
· Середня ціна поліпшення на гектар	\$ 71	
· Середня ціна землі на гектар	\$ 215	
Передбачувані витрати на одну сім'ю	\$ 9782	

Джерело: Ficha Agronômica de Desapropriação, INCRA. Липень 1999 р.

Ціна за гектар землі \$ 215, призначеної для розподілу, вважається низькою порівняно з цінами, наведеними в таблиці 1. Проте, беручи до уваги, що середній тип землі розподілення є Тип V, ця ціна не настільки низька, як можна було б очікувати.

Середні витрати на одну сім'ю в розподілених областях склали \$ 9782, що вказує тільки на вартість земельної ділянки, а держава повинна враховувати всю економічну цінність.

Ці дані вказують на серйозність проблем, з якими бенефіціарам аграрної реформи і державі доведеться зіткнутися. Права власності є лише одним стримуючим фактором продуктивності в сільському господарстві. Держава

через свою політику повинна забезпечити скватерам (*скватери* – це фермери, які самовільно, без погодження захоплювали незаселені землі) доступ до інших ринків, в тому числі кредитних та технологічних. Розподіл земель є лише першим кроком у процесі збільшення можливостей і поліпшення умов життя для сільської бідноти.

17. Регіональні наслідки поселень

Сильна концентрація поселень в регіонах має своє походження в кризі місцевих аграрних систем, характеризування бідності, зростання числа ендемічних соціальних конфліктів, виникнення соціальних рухів і громадських організацій. Зі статистичної вибірки в 95% випадків позасудове вирішення земельних спорів служить основою для поточних вимог. Яскраві приклади цього явища можна знайти в північно-східному регіоні, де є криза в системі вирощування цукрової тростини, в какао зоні на півдні Баїя (Bahia), де є криза в системі латифундій какао ферм і у віддалених районах Сеара (Ceará), де є тривала криза в бавовняній промисловості на додаток до посухи і фермерської кризи.

18. Соціальний тиск

Раніше переважна більшість державних інвестицій в інфраструктуру (дороги, електрифікація, водопостачання тощо) було направлено в міські райони і їх величезні поселення. В дійсності, як і більшість поселень, вони мали свої причини конфліктів, тому можна було очікувати, що частина місцевої громади вважає жителів поселень потенційними зловмисниками.

Проте, у багатьох регіонах поселення поступово виробляли агломерати населення, що привернуло увагу місцевих державних органів, а в деяких випадках сприяло припливу великої частини їх інвестицій. Про це свідчать цифри. У 86% населених пунктів є школи, більшість з яких (75%) були створені після заселення. Понад 90% дітей у віці від 7 до 14 років, 63% молодих людей віком від 15 до 19 років, та 19% з тих чий вік досягнув 20 - 29 років отримують освіту. До цього 32% тих, хто старше 30 років ніколи не відвідували школу регулярно.

Крім того, в 64% населених пунктів є освітні проекти для молоді, зокрема проект Programa Nacional de Educação na Reforma Agraria (PRONERA), за підтримки Міністерства сільського розвитку та неурядової організації. Більше 20% скватерів були прийняті на технічні курси після створення поселень (лише менше 4% пройшли їх раніше). Як і в більшості сільських районів Бразилії декілька населених пунктів мають свою систему охорони здоров'я, і навіть там, щоденна присутність фахівців в області охорони здоров'я є рідкістю. Тому скватери звертаються по медичну допомогу до міських районів, що збільшує навантаження на міські служби. Проте, у 78% площі, охопленої проектом є працівники охорони здоров'я, які субсидуються в значній мірі місцевими органами влади.

Доступ до поселень є проблемою, тому що значна частина інвестицій в інфраструктуру до сих пір невикористана. Тим не менше, в 66% випадків є громадський транспорт усередині поселення, хоча б один раз на тиждень (а в

42% випадків це декілька разів на день). Місцеві органи влади виділяють кошти на побудову нових доріг на місці занедбаних для покращення доступу до населених пунктів.

Умови життя в поселеннях також значно покращились. 74% скватерів живуть в цегляних житлових будинках (раніше 39%), у 78% населених пунктів є електрика.

У всіх розвинених регіонах є міста, в яких скватери беруть участь в міських радах, відповідальних за розвиток сільських районів, сільського господарства тощо. У багатьох випадках скватери ставали на державні посади (член ради, член Палати представників) і в деяких випадках навіть були обрані мерами. Це дуже важливі події в житті громади і розвитку людського потенціалу. Населення отримало доступ до політики і накопичення соціального та політичного визнання. Вони почали проявляти активну роль у визначенні політики і державних інвестицій. У багатьох випадках місцевий уряд переглянув свої пріоритети. У місті Абеларду - Лус (Abelardo Luz), що в штаті Санта Катаріна (Santa Catarina) «муніципальні керівники стверджують що, на сьогоднішній день 41% коштів на здоров'я і соціальну допомогу і 55% коштів, що відносяться до шкільного транспорту були орієнтовані на скватерів».

19. Моделювання аграрної системи і динамічний процес економічного життя

Вплив поселень на концентрацію земельної власності є змінною величиною. Доступні дані поки не дозволяють виміряти зміни із великою точністю.

Таблиця 3

Частка площі поселення в загальній площі регіонів

Область	Відсоток ділянок скватерів у розглянутій вибірці (%)	Площа ділянок (створених до 1997 року) у порівнянні із загальною площею (%)
На південь від Баїя	70	5,5
Сеара (внутрішні райони)	90	113,2
Федеральний район	98	57,6
На південний схід від Пара	79	119,5
На захід від Санта Катаріна	90	18,8
Цукрово - тростина зона на північному сході	100	142,7

Розділення великих об'єктів (понад 500 га.) в 76% випадків також привело до розширення і більшої ваги сімейних ферм в сільській системі. У деяких регіонах площа, яку займає поселення, з їх характерною сімейною основою сільського господарства, становить до 100% від загальної площі (таблиця 3). У крайніх випадках, таких як в деяких містах цукрово - тростиної зони на північному сході, площа, що містить земельні ділянки була збільшена в 4 рази у Педрас-ді-Фогу (Pedras de Fogo), Крус-ду-Еспіріту-Санту (Cruz do Espírito Santo), у 5 разів у Агуа-Прета (Água Preta) та в 6 разів у Марагожі (Maragogi).

Одним з перших наслідків переходу від латифундських ферм в сімейні ділянки є продуктивна переорієнтація місцевої сільської системи. У деяких регіонах

виращування переважали в латифундських господарствах. У населених пунктах, навпаки, спостерігаються більш значні розбіжності з точки зору виробництва.

Зведені дані про райони, зачеплені земельною реформою підтверджують цей висновок. Шість груп продуктів, характерних для сімейного сільського господарства становлять понад 70% від питомої ваги вартості продукту, за винятком домашньої худоби і м'яса. До цих груп входить молоко і його похідні, маніок і борошно, кукурудза, боби, яйця та рис. Деякі продукти регіонального значення становлять близько 20% (фрукти, соя, цукрова тростина, тютюн, картопля, гарбуз і бавовна).

Сільськогосподарські продукції також диверсифіковані. Корови є в 52% населених пунктах, птиця - в 80%, свині - в 34%, кози та вівці - в 21% (в 74% державних поселень Сеара (Ceará)).

Багато з цих продуктів призначені для агропромислової переробки. Одна частина цієї обробки здійснюється агропромисловістю, а друга виконується в поселенні або в його найближчих сусідніх регіонах (маніок, сир і борошно, в районі Федерального району (Distrito Federal), маніок, мед і борошно, на півдні Баїя (Bahia), маніок і борошно на південному сході і Пара (Pará) в північно-східній зоні цукрової тростини). Це має безпосередні наслідки для господарської діяльності, пов'язаної з сільськогосподарським виробництвом всередині і за межами населених пунктів.

Важливість наявності вільного ринку і збільшення поставок для місцевих споживачів зрозуміла. У південно-східній частині Пара (Pará) перехід до ринкової системи привів до більшої продовольчої безпеки. Споживачі, опитані на вільних ринках у Педрас-ді-Фогу (Pedras de Fogo) та Параїба (Paraíba), підтвердили, що розрахунки привели до збільшення пропозиції (і вибору), а також до більш низьких цін на продукти харчування. Тобто диверсифікація виробництва сприяла до підвищення безпеки харчових продуктів та харчування, а також розширенню вибору не тільки для скватерів, але і для міського населення.

Фермери збільшили свою частку і на фінансових ринках. Фінансування надане їм в 1998-1999р. представлене 12,5% від загального обсягу наданого сільському господарству в досліджуваних містах. Цей відсоток нижче на півдні Баїя (Bahia) - 4%, а також в зоні Федерального району (Distrito Federal) - 6%, але досягає 58% на південному сході і 81% в північно-східній частині Зона-да-Мата (Zona da Mata).

20. Створення робочих місць і підвищення доходів

Перед заснуванням поселень 30% скватерів не мали доступу до землі, 5% - були безробітними, 11% - мали тимчасову роботу і 14% - постійну роботу. 50% - мали лише тимчасовий доступ до землі (орендарі тощо).

Ця ситуація корінним чином змінилася з появою поселень. 84% опитаних підтверджують, що умови роботи покращилися. На 1568 ділянках працювали більше 4765 осіб старше 14 років, тобто на ділянці працюють, в середньому три особи. Якщо розглядати будь-який вік, то в середньому 3,57 особи працює на ділянці. З них майже 80% працюють винятково на ділянках (в середньому 2,6 робочих місць). Тільки 1% з них працює винятково за межами їх ділянки.

Значна частина з них займається несільськогосподарською діяльністю (50% на півдні Баїя(Bahia) і близько 20% в Санта Катаріна (Santa Catarina) та Зона-да-Мата (Zona da Mata) в Параїба (Paraíba). Тільки 25% тих, хто працює за межами поселень мають одну роботу. Крім того, поселенці створили робочі місця не тільки для тих хто є членами сімей. 36% людей із за меж населених пунктів були прийняті на роботу. Також були створені робочі місця для тих, хто був направлений на благоустрій поселень.

Таблиця 4

Середньорічний валовий дохід сім'ї в 1999/2000

	На південь від Баїя		Сеара (внутрішні райони)		Область Федерального району		На південний схід Пара		На захід від Санта Катаріна		Тростинно - цукрова зона	
	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
Валовий дохід сім'ї в середньому (А)	2872	70,3	576	41,1	3712	71,3	3416	70,7	4291	81,5	1750	60,8
Середній дохід (сім'ї) за межами ділянки (В)												
· Сільські працівники	154	3,8	115	8,2	372	7,1	323	6,7	332	6,3	111	3,8
· Міські робітники	321	7,9	48	3,4	192	3,7	189	3,8	164	3,1	233	8,2
· Автономна	123	3,0	30	2,1	40	0,8	246	5,1	63	1,2	45	1,6
· Інше	0	0,0	1	0,1	3	0,1	1	0,0	4	0,1	1	0,0
· Інформаційна діяльність	30	0,7	7	0,5	0	0,0	11	0,2	30	0,6	71	2,5
Середній дохід родичів (С)												
· Пенсія	587	14,3	621	44,3	877	16,9	642	13,3	375	7,1	653	22,7
· Фінансові посібники	0	0,0	4	0,3	7	0,1	7	0,2	7	0,1	13	0,4
Річний валовий дохід (А + В + С)	4087	100	1402	100	5203	100	4835	100	5266	100	2877	100

Важливо також зазначити, що, зокрема, в Сеара(Ceará), та на деяких територіях південно-східної частини Зона-да-Мата (ZonadaMata) сільське господарство тривалий час було охоплене посухою. В таблиці 4 показано, що майже 70% валового доходу сімей надходить від фермерської діяльності. Пенсійний дохід є другим за величиною джерелом доходу для переселених сімей (17%).

Капіталізація ділянки, як непрямий показник рівня доходів фермерських сімей, підтверджує ці висновки. Дійсно, капіталізація відбувається або за рахунок кредиту, або якщо дохід сім'ї перевищує рівень прожиткового мінімуму. Більшість (67%) виробничих установ були побудовані зі скватерських ресурсів і 55% машинної техніки та устаткування фінансувалися ними ж.

21. Поселення, як фактор розвитку

Поселення диверсифікують свою виробничу систему розподільних мереж, збільшують поставки продовольства і споживання сільськогосподарських і несільськогосподарських товарів і послуг, а також товарів тривалого користування. Цей процес створив значне число прямих і непрямих робочих місць, як в сільському господарстві так і в несільському, що привело до збільшення попиту та інвестицій в інфраструктуру та основні послуги (охорона здоров'я, освіта, транспорт) через диверсифікацію та трансформацію економічного життя міст.

Населені пункти диверсифікували та трансформували місцеву економіку і розширили можливості економічної та соціальної інтеграції не лише для переселених сімей. Поселення ставали фактором розвитку.

22. Аграрна реформа: досвід останніх років

Останнім часом деякі аграрні кредитні програми, спрямовані на полегшення доступу до землі для тих, хто не має землі або володіє невеликою кількістю землі. Їх мета полягає в тому, щоб надати кредит для маленьких покупців, які зазвичай не мають доступу до фінансових ринків. Всесвітній банк стимулює такого роду програми аграрної реформи і має намір надавати довгостроковий кредит (на придбання землі) і часткові субсидії (для інвестицій в інфраструктуру і виробничі проекти) одержувачам з низьким рівнем доходу.

На думку деяких дослідників причинами цих програм є:

- потік інформації між покупцями і продавцями;
- конкуренція між продавцями;
- конкуренція між потенційними покупцями в фінансуванні виробничих проектів;
- добровільні переговори про ціну землі між групами продавців і покупців;
- технічна допомога бідним працівникам в розробці проектів;
- субсидії для отримання часткового фінансування проектів, разом з покупкою землі і системою моніторингу.

Ці програми були розроблені, щоб доповнити і усунути деякі прогалини в процесі аграрної реформи. Переваги цих програм є явними:

- у більшій частині для бенефіціарів, оскільки вони можуть вибрати землю, яку вважають кращою;
- у придушенні втручання державного агентства з підбору земельних ділянок і переговорів;
- у скороченні адміністративних витрат, а також можливості перенесення функцій з урядових установ в приватний сектор, особливо в областях підготовки проектів та технічної допомоги одержувачам.

Проте вони також містять в собі деякі недоліки, які можуть збільшити витрати, такі як:

- нерівність в переговорному процесі;
- відсутність гнучкості земельних пропозицій;
- труднощі відновлення кредиту.

У Бразилії програма почалася в Сеара (Ceará) у 1996 році в рамках проекту уряду штату під назвою «Програма по боротьбі з бідністю сільського населення», фінансованого Світовим банком. У 1997 році федеральний уряд прийняв цю ідею і приступив до здійснення нового аналогічного проекту в п'яти штатах: Баїя (Bahia), Пернамбуку (Pernambuco), Сеара (Ceará), Мараньян (Maranhão) та Мінас-Жерайс (Minas Gerais). Національні державні ресурси запевняють асоціації бенефіціарів у відновленні довгострокового фінансування (20 років) на покупку землі. Кредитна угода зі Світовим банком забезпечує безоплатне фінансування проектів, продуктивні інвестиції, таким чином, щоб громада могла спроектувати власність і почати свій розвиток.

Проект децентралізації державидопускає заселення більш ніж 14 000 сімей, які придбали 370 000 га землі. При завершенні проекту в 2002 році завдання переселених 15 000 сімей було перевиконано. Для того, щоб поліпшити цей результат Міністерство аграрної реформи створило в 2001 році Credito Fundiario (Проект аграрного кредиту і боротьби з сільськогосподарською бідністю) за участі Confederação Nacional dos Trabalhadores na Agricultura мета якого, в першій фазі проекту, поселити 50 000 сімей за 3 роки. Площа, зайнята цим проектом була розширена, щоб забезпечити включення всіх північно-східних штатів, Еспіріто Санто (Espírito Santo) (південно-східна область) і трьох штатів на півдні Ріу-Гранди-ду-Сул (Rio Grande do Sul), Санта Катаріна (Santa Catarina) та Парана (Paraná).

У 1998 році федеральний уряд також створив Banco da Terra. Хоча його виникнення носить децентралізований характер і його дії ґрунтуються на принципі фінансування для придбання нерухомості, Banco da Terra має істотні відмінності в порівнянні з проектом Cédulada Terra. Основна його відмінність полягає в тому, що Bancoda Terrане планує боротися з бідністю, оскільки вона передбачає безоплатне фінансування всіх своїх інвестицій, включаючи інфраструктуру. У той час як проекти Cédula da Terra та Crédito Agrário мали фіксоване максимальне фінансування та субсидії на \$ 15 000, Banco da Terra фінансує до \$ 40 000. Деякі з ресурсів Banco da Terra були витрачені в трьох штатах на півдні країни. Середні величини угод значно перевищують ті, що закладалися у проекті Cédulada Terra.

23. Попередні результати проекту Cédulada Terra

Попередня оцінка впливу проекту була проведена групою дослідників період між 1999 і 2000 роками, що дозволило оцінити деякі аспекти, пов'язані зі стратегією дії проекту.

Наслідки, пов'язані з поліпшенням якості життя, можна порівняти з тими, що є у населених пунктах INCRA. У Пернамбуку (Pernambuco), наприклад, 89% сімей, які отримують допомогу, живуть в цегляних будинках, у порівнянні з 78% до початку реалізації проекту.

Таблиця 5

*Середньорічний валовий дохід сім'ї згідно з діапазоном
мінімальної заробітної плати 1999/2000р.*

	На південь від Баїя	Сеара (внутрішні райони)	Область Федерального округу	На південний схід від Пара	На захід від Санта Катаріна	Тростинно-цукрова зона
Немає доходів	1,15	3,92	5,49	3,55	0,00	2,58
До 1 мінімальної заробітної плати (МЗП)	22,99	63,40	29,96	30,33	15,68	46,65
1 - 2 МЗП	33,33	22,88	20,25	24,86	26,49	25,52
2 - 3 МЗП	16,09	7,84	13,08	12,30	16,76	12,63
3 - 5 МЗП	17,24	1,63	15,61	16,67	26,49	6,70
> 5 МЗП	9,20	0,33	15,61	12,30	14,59	5,93
Всього	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Мінімальний розмір оплати праці за період обстеження був \$ 15 100.

Таблиця 6

Ціни на сільськогосподарські угіддя від Fundação Getúlio Vargas, вартість гектара землі за CéduladaTerra і вартість вилучення від INCRA

Штат	FGV ціна, 1998. (а)	Вартість за гектар Cédula da Terra(б)	Вартість вилучення, INCRA (с)
Пн-Сх	396	181	539
Мараньян	189	118	245
Сеара	171	141	386
Пернамбуку	660	367	688
Баїя	572	230	334
Мінас - Жерайс	979	204	605

Джерело: ReydondandPlata, 1998 р.

(а) Реальна ціна сільгоспугідь (червень 1998р.);

(б) Середня вартість в розрахунку на гектар, згідно з базою даних CéduladaTerra (Лютий 2000р.);

(с) Середня ціна гектара землі, вилученої у INCRA (1996 – 1998).

Реалізація проекту була затримана сильною посухою (у штаті Мінас - Жерайс(Minas Gerais)). Крім того, на початку проекту (до середини 2000 року) була затримка між придбанням земель і звільненням ресурсів для інвестицій спільноти або проекту Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (PRONAF).

Проте, середньомісячний дохід сімей, опитаних у штаті Пернамбуку (Pernambuco) збільшився з \$ 11 300 до \$ 20 600 в 1999-2000 (таблиця 5). Валовий дохід сімей збільшився з \$ 1 361 до \$ 2 474 за рік(більш ніж на 80%). Значна частина цього доходу, як і раніше, здобувалася від діяльності за межами населеного пункту, тому що 35% опитаних досі працювали за межами поселення. В середньому дохід отриманий від зовнішньої діяльності складає 28% від сукупного доходу сім'ї, в той час як дохід, отриманий безпосередньо від сільськогосподарської діяльності становить 15% від загального обсягу доходу.

24. Вплив проекту на земельний ринок

У таблиці 6 зазначені витрати на гектар перерозподілу земель в рамках аграрної реформи. З них доходимо до висновку, що проект Cédulada Terra викликає завищення цін на встановлені землі. Отримані дані підтверджують деякі з гіпотез, що обґрунтовують проекти, такі як Cédula da Terra. Ці програми, при відновленні прямих переговорів дозволять скоротити кількість угод, а отже і суму коштів, що належать власникам, дозволять зрозуміти рух цін землі в короткостроковій перспективі, скоротять час між ідентифікацією власності.

Вказані проекти не залежать від потужності прямої дії держави на усіх етапах процесу. Це дозволяє програмі для прискорення продуктивного розвитку поселень, знизити вартість інвестицій в інфраструктуру.

25. Аграрна реформа і формування соціального капіталу

Соціальний капітал є основною умовою для життєздатності економічного і соціального розвитку маргінальних груп населення. Це стало загальноприйнятим принципом, шляхом схвалення на міжнародному рівні відомими дослідниками. Вони прагнуть додати ефективності соціального капіталу для процесу соціального розвитку в контексті населених пунктів за результатами аграрної реформи.

Соціальний капітал є сукупністю існуючих або потенційних ресурсів, пов'язаних з володінням міцної сітки відносин, більш-менш аналізованого пізнання і визнання. Ці відносини не зводяться до об'єктивних відносин близькості в фізичному просторі або в економічному та соціальному середовищі.

У цьому визначенні два основні принципові підходи зміцнюються:

1) ізолюється групова ідентичність, як основа формування, присвоєння і довговічності власності суспільних відносин, які становлять сутність соціального капіталу;

2) концепція присвоєння працює як процес «концентрування в руках одного всієї сукупності соціального капіталу, який встановлює існування групи», встановлюючи діалектичне протиріччя всередині організаційного процесу.

26. Реформа сільськогосподарського розвитку, необхідна еволюція

У Бразилії бачення аграрної реформи «як ануляцію» старого порядку (як ніби бразильський капіталізм домінував у аграрній олігархії, як і раніше поширений в наукових колах, католицькій церкві і у важливих суспільних рухах) не виправдалося. Її метою було ліквідувати латифундні ферми і отже створити новий соціалістичний лад. Це інтелектуально важливо для прогресивних політичних партій, щоб спробувати змінити це бачення, навіть без успіху, тому що в іншому випадку вони постраждають від «шантажу» з боку найбільш радикальних секторів, що зобов'язує їх не озвучувати нову позицію і змістити їх аргументування на чисто академічні дискусії.

Останні дані показують помітне зростання неземлеробської промисловості в Бразилії, яке відбувається в більшості латиноамериканських країн. Сільська

Бразилія має близько 4500 поселень з населенням 50 мільйонів жителів, з новими і динамічними економічними можливостями для сільськогосподарської та несільськогосподарської діяльності. Разом з майже вродженим підприємництвом бразильців, особливо бідних, народжується унікальна можливість створити мільйони виробничих професій. Перерозподіл земель може провокувати розвиток сільських районів в ширшому територіальному підході, який не тільки бореться з бідністю, а й будує громадянство.

27. Територіальний центр розвитку сільських районів

Проблемним питанням вимог територіальних областей розвитку є те, що три основні теми приймаються окремо: встановлення територій, місцеві виробничі системи і навколишнє середовище. На практиці неможливо мати справу з кожним з них окремо. Проте, в спробі відокремити їх, можна ясно зрозуміти, що мається на увазі під територіальним розвитком.

Багато країн прийняли свої нинішні територіальні структури давно. Ці структури не враховують реальні потреби сучасного економічного зростання або сталого розвитку. У цьому контексті міські та сільські відносини більше не відповідають застарілому розділенню між містом і сільською місцевістю. Впродовж двадцятого століття процес розробки спрощує це розділення, замінивши її змінною геометрією, в якій агломерація і мікрорайони стали все більш і більш важливими. Ці дві категорії можуть бути об'єднані в столичних районах, але можуть мати різні відносини в інших областях.

Підхід до територіальної конфігурації в Бразилії показує тенденцію, яка не повинна бути проігнорована політиками. Якщо додати до міської класифікації всі проміжні міста чи села, які могли б стати міськими центрами, отримуємо загалом 1 022 міста, в яких у 2000 році жили майже 118 мільйонів чоловік. Фактори, які привертають людей до цих міст із сільськими характеристиками і привели до збільшення на 31,3% чисельності населення з 1991 по 2000 рік, в значній мірі невідомі.

Важливим є не порівняння між демографією міських, сільськогосподарських або проміжних населених пунктів, а розуміння, що в майбутньому кількість цих груп буде варіювати в залежності від їх взаємозв'язку, а також для виявлення «покликань» території, яку вони поділяють, щоб сформулювати план розвитку на місцевому рівні, і зробити можливим її фінансування урядом. Зрозуміло, що мікрорайони, які не є частиною агломерації будуть менш готові до зіткнення з цією проблемою. Можна зробити висновок, що важливим є розробка федеральної програми, яка налаштована зокрема на просування зв'язків між містами з невеликим населенням, тобто програма, яка особливо зосереджена на сталому розвитку сільських районів Бразилії.

28. Стратегічні рекомендації для земельної політики

Досвід роботи з реформами 1960-х років показав необхідність функціонування державних установ.

Для того, щоб створити будь-яке суспільство, повинно бути залучене все населення. Установам, які залучені в процес розвитку необхідна законність. Законність дозволить стратегії розвитку бути адаптованою до конкретної країни і забезпечить прихильність і залученість в довгостроковій перспективі установ, які, в свою чергу, збільшать перспективу стійкості.

Що стосується земельної політики, участь її є ще більш важливою. Доступ до землі для бідних робітників є унікальною можливістю для соціальної траєкторії цих груп в Бразилії. Деякі рекомендації щодо підвищення ефективності та ефективності земельної політики в країні полягають в наступному:

- **оновлення правової системи** - перерозподіл земель і реєстр механізму як і раніше приводить до неправильного ціноутворення землі. Це є перенесенням багатства від поміщиків і посередників і приводить до труднощів для бенефіціарів з точки зору плати за землю;

- **гнучкість в отриманні і передачі землі** - це означає, що регулюється:

а) відновлення незаконно прийнятих державних земель (згідно з попередньо узгодженими вимогами);

б) використання прямого фінансування для покупки у зацікавлених сторін, разом зі стимулами для зниження цін на пропонувані в переговорному процесі землі;

в) лізинг з мінімальними лімітами термінів погашення і стимулів для довгострокових контрактів (наприклад, звільнення від податку на доходи території).

- **місцеві органи влади** - існують важливі упущення, що стосуються територіальної організації в законодавчих системах. Незважаючи на обмеження на екологічні проблеми немає ніяких механізмів, які дали б сільським працівникам стимул цінувати навколишнє середовище;

- **модернізація систем реєстрації та оподаткування** - помилки в системах реєстрації сільських земель привели до труднощів у зборі податків, неточностей в державному реєстрі, а також шахрайства та незаконного захоплення земель. Точне відображення реєстру було занадто дорогим. Доступність інформації в картографічному плані дозволить планування інфраструктури, яка могла б підтримувати регіональний розвиток.

Зараз через технологічні досягнення і використання супутникових даних, можна провести вимірювання і визначити орієнтири при набагато менших витратах, ніж раніше. Можна, наприклад, зробити топографічну зйомку периметра, використовуючи дані GPS в швидкій і дешевшій манері. Ця цифрова інформація може бути передана в невеликий центральний пункт збору, що дозволяє будівництво цифрової бази даних, яка з додатковими польовими та камеральними роботами дозволить створити багатоцільову систему інформації.

Модернізація сільського кадастру, разом з програмами, дозволить консолідувати інформацію і забезпечити умовами, необхідними для поліпшення

функціонування земельного ринку, що буде працювати як паралельний стимул для більш ефективного використання землі. Децентралізація до винятково муніципального управління є ще однією рекомендацією, заснованої на історичному досвіді;

- **інструменти адаптовані до умов** - доступ до земель може бути ефективною стратегією боротьби з бідністю. Забезпечення доступу до землі не гарантує звільнення від бідності (це є необхідним, але недостатнім). Для звільнення від бідності необхідні інші умови, такі як конкуренція на ринку, оцінюється вище, ніж вартість робочої сили і більш низькі ціни, ніж ті що є на відкритому ринку;

- **боротьба з бідністю і натуральне господарство** - ідея, що сільські робітники забезпечують своє існування тільки за рахунок сільськогосподарської діяльності привело до створення земельної політики в буквальному сенсі слова. Реальність така, що ферми і несільськогосподарські види діяльності залежать від наявності активів і контексту (можливості для роботи всередині і поза власністю). У цьому сенсі, перерозподіл землі повинен бути частиною стратегії програм розвитку сільських районів і проектів, зокрема, для політики доступу до землі;

- **різні форми доступу до землі** - спадкування або спадок, купівля та продаж, незаконне вилучення державних або приватних земель, оренда та партнерстватошо. Аграрна реформа є одним із засобів для досягнення цієї мети;

- **види аграрної реформи** - різні види аграрної реформи доповнюють один одного. Чотири умови успіху для реалізації стратегії доступу до землі для бідного сільського населення знаходяться на:

а) стороні пропозиції: фіскальна життєздатність (найнижчі витрати і субсидії для отримання широкого охоплення соціального попиту);

б) стороні попиту: включення тих, хто бідний (які мають доступ до мінімуму активів, необхідних для участі в програмі), а також конкурентоспроможності бенефіціарів (економічної стійкості з їх введенням на ринок);

- **експропріації засновані на соціальній функції власності** - це вимагає працездатної політики та активності населення. Важливо, що розподіл землі виконаний вкрай нерівномірно, є порожні землі, і є багато людей, які не володіють землею. Дія уряду має важливе значення для запобігання насильству та зниженню витрат на розкуркулення. Оскільки експропріація як і раніше є основним інструментом перерозподілу земель, що практикується в Бразилії, її використання може бути поліпшена за рахунок впровадження механізмів, які контролюють вартість фінансових відшкодувань.

Поєднання громадської оплати в грошових і публічних акціях може ввести розмінний елемент для адміністративних угод. Судовий арбітраж повинен використовуватися тільки у виняткових випадках. Це вимагає прозорості та соціального контролю;

- **перерозподіл через земельно - ринкові механізми** - інноваційні аспекти:

а) участь громадськості;

б) стимули для просування переговорів;

в) самостійні виборчі процеси бенефіціарів;

г) більша доступність соціального капіталу;

г) відсутність конфліктів.

Ризики: зростання цін на землю.

Досвід Бразилії вже показує зниження ризику завдяки більшій прозорості і громадському контролю.

Ринок лізингу був відомий як варіант для розширення доступу земель в Латинській Америці. Відсутність регулювання і контролю над угодами пояснює, чому цей шлях не використовувався частіше.

Висновок

Економічні та соціальні витрати аграрних реформ високі. Час негативно позначається на тих одержувачах землі, які не можуть бути конкурентоспроможними, якщо не регулюється доступ до землі. У Бразилії, незважаючи на деякі поліпшення, є «дефіцит» інфраструктури в населених пунктах, що ускладнює розвиток і зміцнення виробничої діяльності. Необхідно подолати забобон, що робочі, якщо вони стануть власниками, будуть продавати свої землі. Насправді, які б не були обмеження, там завжди буде ринок (формальний чи неформальний). Його інтенсивність повинна бути турботою органів державної влади, тому що вони можуть продемонструвати відсутність стійких умов (економічних, екологічних тощо).

Що робити для забезпечення доступу до землі та конкурентоспроможності?

Необхідно запровадити в аграрній реформі «нові» підходи до розвитку сільських районів (регіональне зростання і економічне залучення бідних). Одержувачі землі повинні контролювати мінімальні рівні виробничих фондів: досвід, техніку, худобу, доступ до підтримки інститутів і ринків.

Список використаних джерел

1. E. Teofilo and D. Prado Garcia. Brazil: land politics, poverty and rural development. Land reform. Land settlement and cooperatives. Special edition. - FAO, 2003/3. - 19-40p.

Австралійський континент

Австралія

Зміст

Вступ	219
1. Історія розвитку земельних відносин	220
2. Система реєстрації прав	224
3. Забезпечення земельного кадастру та землеустрою	227
Висновок	233
Список використаних джерел	233

Вступ

Відомо, що існування самостійної міцної держави є необхідною умовою для створення і функціонування в країні розвиненої системи земельних відносин і кадастру, але для здійснення таких намірів потрібна самовіддана праця цілих поколінь висококваліфікованих фахівців. Країни, які не мали таких систем переймали закордонний провідний досвід, а також відповідну термінологію.

Ізольованість Австралії від інших частин світу й економічних центрів, віддаленість від головних морських шляхів тривалий час гальмували економічний розвиток країни. Адже сама Австралія була відкрита лише в 1770 р. голландцем Віллемом Янсзоном. Науково-технічна революція, що вплинула на розвиток засобів зв'язку й транспорту у ХХ ст., «наблизила» Австралію до інших частин світу й сприяла її участі у всесвітніх економічних відносинах.

Сучасна Австралія (Австралійський союз) — федеральна держава у складі Співдружності. За федеративним устроєм до неї входять шість штатів, дві території, багато невеликих островів, серед яких Норфолк і Лорд-Гав в Тихому океані, Кокосові острови в Індійському та інші. Вищий законодавчий орган — Федеральний парламент, складається із Сенату, який обирається терміном на шість років (76 сенаторів), і Палати представників (148 депутатів), які обираються на три роки.

Загальна площа Австралії складає 7 686 850 км², населення країни — 24, 546 млн. чоловік. Велике землеволодіння на перших етапах розвитку колоній, характер сільськогосподарського виробництва (екстенсивне скотарство) не вимагало багато робочих рук, тому що в землеробстві рано почали впроваджувати машинну техніку, що привело до формування традиційно рідкозаселеної сільської місцевості. Характерним було і є фермерське розселення, причому у внутрішніх районах ферми віддалені одна від одної на десятки, а то й сотні кілометрів.

Австралійський союз займає 5,8 % земної поверхні. Тому забезпеченість природними ресурсами населення країни у 20 разів вища від середньої в світі. В Австралії всі земельні ділянки зайняті на законних підставах і лише 2% з них не описані з належною точністю.

Коли починалася колонізація Австралії та Нової Зеландії, переселенці строго виконували приписи англійського права про порядок передачі прав на нерухомість, що вимагало словесного опису нерухомості в письмовій купчій. Проте, в нових колонізованих землях була гостра необхідність в складанні карт, як опису меж ділянок.

Зараз існує декілька різних систем реєстрації нерухомості, в кожній з них по-своєму вирішується питання взаємозв'язку з кадастром. Попри те, що англійське право дуже впливало на колонії Великобританії, серед яких була і Австралія, в Австралійському союзі застосовувалася система Торренса.

Систему Торренса широко застосовували також в багатьох колишніх англійських колоніях, зокрема в країнах східної Африки, в окремих штатах США і провінціях Канади, та навіть у самій Англії.

Незважаючи на певну спільність підходів ведення земельного кадастру в усьому світі, в кожній країні (або групах країн) здійснення кадастрового обліку має свої особливості. У Великобританії, США, більшості провінцій Канади і частини штатів Австралії земельного кадастру в класичному європейському розумінні не існує. Там пріоритет відданий системі реєстрації прав.

Зараз опрацьовується питання створення національних геодезичних мереж на заміну існуючих мереж для штатів, суміщення даних згаданих систем кадастру. Виконується також розробка правил взаємодії при веденні електронного кадастру, можливості реєстрації прав за електронним зверненням в день звернення із забезпеченням належного рівня захисту персональних даних і правових гарантій заявника.

1. Історія розвитку земельних відносин

Світова історична наука свідчить, що з часу відкриття європейцями Австралії вона була колонією Великобританії і там існувала така ж система реєстрації, як і в метрополії, тобто система реєстрації угод.

Земельні відносини в Австралії змінилися в далеких 1850-х роках, коли Роберт Торренс на півдні країни розробив і ввів систему реєстрації титулів (прав власності), що означало відсутність необхідності будувати ланцюжок купчих земельних ділянок, які одного разу вже були внесені до реєстру прав.

Першою реалізованою можна вважати систему реєстрації, введену в Південній Австралії самим Робертом Торренсом, на підставі закону про нерухоме майно 1858 року. Цей закон стосувався всіх земель Австралійського материка, які надходили в приватизацію після введення цієї системи реєстрації.

Системою Торренса передбачено, що право на нерухоме майно виникає винятково після з'яви відповідного запису в реєстрі.

До 1874 року принципи торренсівської системи реєстрації прав прийняли всі штати Австралії і затвердили в своєму законодавстві. Систематичному опису земельних ділянок перешкоджав брак навчених землемірів, відсутність єдиної опорної мережі для штату, одночасне виникнення «вогнищ» опису земельних ділянок, застосування непорівнянних знаків і масштабів.

Введення нової системи реєстрації земельних титулів Торренса передбачало встановлення ефективнішого методу визначення, гарантування і передачі титулу, а також створення максимально повної гарантії права власності на нерухомість. Принципи, на яких базується система Торренса, відповідають принципам системи реєстрації прав на нерухомість.

Основні принципи системи реєстрації Торренса, які базуються на забезпеченні державою гарантій прав на землеволодіння, такі:

- будь-яка операція, пов'язана із земельною ділянкою, повинна бути зареєстрована в Реєстрі записів про землеволодіння;
- на кожному існуючому в цей час в штаті Новий Південний земельну ділянку є документ, який засвідчує право володіння нею, а у його власників зберігається копія, котра називається «Свідоцтво на землеволодіння»;

- уряд штату гарантує, що людина, прізвище якої зафіксоване в Реєстрі записів про землеволодіння, законний власник тієї ділянки землі до якого належить цей запис;

- запис, що зберігається в Реєстрі, є незаперечною гарантією права на землеволодіння і визнається незаперечним доказом в будь-якому суді.

Для виконання цих принципів найважливіше значення мають такі землевпорядні дії:

- правильне встановлення і позначення меж земельних ділянок у відповідності з пропонованими технічними вимогами;

- обов'язкова перевірка і експертиза всіх землевпорядних проектів в частині розподілу землі на ділянки до реєстрації планів і подальшої видачі свідоцтв на землеволодіння;

- контроль роботи землемірів, разом з вибіркоким польовим зніманням та інструкціями;

- юридична та геодезична експертиза справ, які реєструються [11].

В системі Торренса користуються такими положеннями:

- Незаперечності;

- Реєстрації прав та обтяжень;

- Спрощення конструктивного повідомлення;

- Гарантій;

- Компенсацій.

Положення незаперечності

Основною метою системи Торренса є забезпечення надійності титулу для землевласників через дію незаперечності. Незаперечний титул не може бути оголошений недійсним, скасований або анульований, він служить свідченням того, що володар титулу має безперечне право на володіння власністю і що він повністю захищений від позову з іншого боку.

Звичайно, є деякі винятки з правил, які визначені як «переважаючі права». У більшості випадків «переважаючі права» легко обґрунтовуються. Найбільш проблематичними залишаються випадки шахрайства і підробки, хоча вони досить рідкісні. Для того щоб подолати ці труднощі встановлене положення гарантії, про яке буде сказано нижче.

Виникнення, зміна і припинення речових прав гарантується тільки на записах в поземельній книзі, які не можуть бути оскаржені на підставах матеріально-правового характеру. Навіть, якщо під час запису була зроблена помилка, потерпіла особа має право пред'явити позов до того, хто безпідставно збагатився, але не може вимагати виправлення запису.

Положення реєстрації

Раніше процес передачі титулу здійснювався через передачу відповідних документів покупцеві. Складність полягала лише в тому, що документи про передачу земельного титулу зберігалися у власників і їх втрата могла привести до втрати титулу.

Для вирішення цієї проблеми і було встановлено положення реєстрації. Воно забезпечує єдине місце для зберігання всіх документів про передачу титулу, які зберігаються в державному відомстві, і до яких має доступ будь-яка особа. Таким чином, власники нерухомості позбулися необхідності шукати ці документи в адвокатських конторах і на горищах.

Передача титулу здійснюється лише через реєстрацію в відділі (бюро) реєстрації земельних титулів. Для цього це бюро зберігає комплект документів під назвою «титульний реєстр», в якому зареєстрований титул на кожному нерухому власність. Принцип реєстрації вимагає занесення в титульний реєстр тільки тих даних, які пов'язані з безумовним правом власності.

Єдиним винятком у принципі реєстрації є оренда на термін менше трьох років. У таких випадках оренда не потребує реєстрації, поки орендар проживає в знятому приміщенні.

Положення спрощення конструктивного повідомлення

Згідно з раніше діючими нормами про конструктивне повідомлення особа розглядалася безумовно обізнаною про будь-які факти і інтереси, що стосуються землі (навіть якщо вони не були зареєстровані і були невідомі йому), якщо це могло бути виявлено за результатами перевірки всіх існуючих документів. Система Торренса відмінила цей принцип конструктивного повідомлення. Вона вилучила головний недолік існуючих систем реєстрації, а саме необхідність в повторному огляді попередніх актів щодо передачі прав.

Згідно з Законом «Про земельні титули» Британської Колумбії (Канада) офіційне надання інформації про зареєстровані права та інтереси, що стосуються титулу, означає повідомлення про сам титул. Реєстрація є єдиним доказом існування зареєстрованого права. Якщо титул або інтерес не зареєстрований, його немає.

Єдиним винятком є випадки шахрайства або підробки. Система захищає інтереси тільки сумлінного покупця (*bona fide*). Будь-яка особа, яка бере участь в шахрайських або незаконних діях для отримання титулу, або той, хто користується системою для анулювання законних прав третьої особи, не можуть розраховувати на захист закону і не мають права на титул, навіть якщо він зареєстрований.

Проте у випадку, коли сумлінний покупець отримав титул від незаконно діючої особи, але сам не винен в шахрайстві, він стає правомочним володарем титулу.

Положення гарантій

Цей принцип забезпечує покриття збитку особі, яка позбавлена земельного володіння (або його частки) через помилку у функціонуванні системи реєстрації. Збиток може бути компенсований, якщо він нанесений через помилку, а також у випадку, якщо ці збитки не мали би місця до ухвалення Закону «Про земельні титули».

Наприклад, титул, отриманий через шахрайство та підробки, може бути оскаржений. Істинний власник може відновити його у випадку, якщо він раніше був придбаний шахраєм. Але, якщо шахрай передає титул добросовісному

покупцеві, цей покупець набуває незаперечний титул. Ця ситуація була б неможлива в рамках загального права, тому що документ, отриманий через обман або підробки, стає недійсним, анулюється.

Цей розрив у ланцюгу володіння нерухомістю означав, що ні особа, яка вчинила обман, ні його правонаступники не могли придбати незаперечний титул. Проте в системі Торренса початковий власник не може відновити своїх прав на володіння нерухомістю або інтересу в ній і отримує компенсацію, тоді як право власності на нерухомість (або інтерес в ній) залишається за сумлінним покупцем.

Система реєстрації побудована так, що помилки при внесенні записів в поземельну книгу майже повністю виключаються, тому що проводиться ретельна перевірка всіх даних, що лежать в основі реєстраційного запису. Для цього реєстраційна служба забезпечена кваліфікованими юристами, які перевіряють чистоту титулу. Крім того, реєстратор наділений широкими повноваженнями. Він може викликати свідків під загрозою штрафу, має право вимагати від громадян складення присяги тощо.

Всі громадяни можуть покладатися на реєстр, його точність, надійність і повноту інформації. У випадку, якщо особа зазнала втрати або зазнала збитків через те, що повністю покладалася на систему титульного реєстру, вона має право на компенсацію від держави.

Принцип гарантії забезпечується Гарантійним фондом, яким керує держава. Цей фонд формується за рахунок частини плати за реєстрацію. Гроші цього фонду не можуть бути використані для інших цілей [7].

Положення компенсацій

Цей принцип надає можливість особі, яка була позбавлена права на нерухомість з вини системи Торренса, отримати за це компенсацію. Зокрема, якщо право власності було отримано через обманні дії не є незаперечним по відношенню до справжнього власника. Система Торренса передбачає компенсацію справжньому власнику, який не може відновити об'єкт нерухомості або право, і дозволяє невинному покупцеві утримати право володіння цим об'єктом.

Будь-яка шкода, що виникає з вини реєстрації, також підлягає компенсації. Якщо людина зазнає збитків через неповну чи недостовірну інформацію реєстра, він має право вимагати у державних органів компенсацію за шкоду [6].

Система Торренса має ряд відмінностей від інших систем земельної реєстрації, серед яких:

- обов'язковій реєстрації підлягають тільки ті права, які виникли після введення її, тобто після 1858 року;
- документація, яка становить реєстр права на конкретний об'єкт нерухомості, виготовляється в 2-х примірниках - оригінал і копія. Перший примірник (оригінал) підшивається в реєстр (таким чином, реєстр є не книгою реєстраційних записів, а "підшивкою" правовстановлюючих документів). Копія видається власнику, але сили юридичного документа вона не має до тих пір, поки документи реєстру знаходяться в повноцінному збереженні;

- право власності держави на нерухоме майно не реєструється. Вважається, що якщо в реєстрі прав немає реєстрації права власності на будь-яку територію, це означає, що вона знаходиться у власності держави [10].

У сімдесяті роки минулого століття були прийняті закони, що дозволяють ведення автоматизованого кадастру.

У 2001р. в Австралії були прийняті закони, спрямовані на надання кадастру універсальної основи для будь-яких просторових систем, в тому числі містобудівних та природоохоронних документів. Приймаються також закони, що вводять однаковість в розрізнене законодавство штатів про кадастр. Завершується опис існуючих земельних ділянок.

В Австралії, як у федеративній державі, кожен штат визначає компетенцію своїх органів. Проте кадастровий облік ведеться майже у всіх штатах одночасно з організацією діяльності з геодезії і картографії та обліком документів територіального планування і природних ресурсів. У деяких штатах, наприклад Вікторії, кадастрова служба здійснює також управління землями Корони і реєстрацію прав. В інших штатах цю діяльність виконують окремі організації [14].

Зараз система Торренса впроваджена в Австралії, Новій Зеландії, Сінгапурі, в деяких провінціях Канади (Британська Колумбія, Альберта, Саскачеван, а також в окремих регіонах провінції Манітоба і Онтаріо). Хоча правила і процедури реєстрації в цих країнах різні (наприклад, в деяких територіях, що перебували під юрисдикцією Англії, крім реєстрації необхідне і володіння землею), законодавче регулювання базується на одних і тих же принципах [10].

2. Система реєстрації прав

Історично в Австралії і Новій Зеландії розвивалися три види реєстру земель:

- реєстр земель Корони (вільні землі, які спочатку були зарезервовані для потреб Генерал-губернатора, який діяв від імені королеви; ці землі так і залишалися у відокремленому реєстрі навіть незважаючи на їх подальше залучення в цивільний оборот);

- реєстр земель корінних жителів (Маорі - в Новій Зеландії; австралійських аборигенів - в Австралії);

- реєстр інших земель, які становлять більше половини земель як в тій, так і в іншій країні.

Ці реєстри вели різні організації і за різними правилами. Для Австралії складність полягає ще і в тому, що кадастр кожного штату не однаковий за своїм змістом.

Головна відмінність між реєстрами прав і реєстрами земель, до їх зближення на початку ХХІ століття було те, що реєстр земель був відповідальний за точний опис земельної ділянки, а також інших просторових прав (квартири, сервітути тощо), що забезпечують можливість розпізнати ці об'єкти на місцевості, а реєстр прав забезпечував безперечність і державну гарантію прав, що виникають на ці ділянки. При цьому реєстр прав вівся зазвичай органами місцевого самоврядування, а реєстр земель - особливими,

геодезичними організаціями. Але останнім часом ставиться питання не тільки про електронну інтеграцію баз даних, а й об'єднання облікових органів [14].

У світі існує багато варіантів кадастрових систем, які можна класифікувати за різними критеріями. Насамперед, проводиться класифікація за відношенням кадастрової системи до системи реєстрації прав на землю:

- системи, за яких кадастр містить лише інформацію про земельні ділянки, необхідну для оподаткування; реєстр прав на нерухомість та інформаційні системи, які містять різноманітну інформацію про якісні та кількісні характеристики земель, ведуться окремо (Франція, Іспанія, Італія, Греція та ін.);
- системи, які передбачають існування земельного кадастру, топографо-геодезичної системи та системи реєстрації прав (Німеччина, Австрія, Швейцарія);
- багатоцільовий земельний кадастр з централізованим реєстром власності, створеним переважно за німецьким зразком (Швеція, Данія, Норвегія, Фінляндія, Ісландія, а також країни Балтії);
- системи, які передбачають лише систему реєстрації прав (Великобританія, США, більшість провінцій Канади, частина штатів Австралії) [12].

Незалежно від співвідношення системи реєстрації прав на землю із веденням земельного кадастру, системи реєстрації прав на землю (а зазвичай і прав на інше нерухоме майно) у світі істотно різняться. За характером реєстрації всі реєстраційні системи можна умовно поділити на кілька груп :

- систему реєстрації документів або систему реєстрації угод («Registration of Deeds»), що передбачає внесення до реєстрів відомостей про нерухоме майно, не гарантованих державою або недержавною організацією (характерна для Франції, Бельгії, Люксембургу, колишніх французьких колоній, США та ін. країн);
- систему реєстрації титулів, що передбачає визнання, підтвердження, захист та гарантування прав на нерухоме майно, які у багатьох випадках виникають під час реєстрації.

Загалом визнано, що більш раціональною є система реєстрації титулів, яка забезпечує набагато більшу стійкість прав на нерухомість та краще відповідає потребам обороту.

Система реєстрації титулів (прав) також має свої різновиди, серед яких, зокрема, виділяють вотчинну систему (Німеччина, Австрія, Швейцарія, низка східноєвропейських держав, до яких примикають скандинавські держави та Нідерланди), та колоніальну систему Торренса (Австралія, Нова Зеландія, частково Канада, низка штатів США, низка африканських країн та у модифікованому вигляді – Англія). Перша система (також відома під назвою центральноєвропейської) ґрунтується на принципі «немає реєстрації – немає права» (Австрія, Німеччина, Швейцарія). Система Торренса передбачає добровільний характер реєстрації, наслідком якого є гарантування державою достовірності внесених записів [3].

Залежно від приналежності національної системи організації місцевого самоврядування, сформувалися загальні підходи до землекористування, побудови системи управління земельними ресурсами, оподаткування та відрахування податків до бюджету. Згідно з прийнятою класифікацією, виділяються дві моделі - англосаксонська та континентальна.

До англосаксонської моделі належить Австралія, Нова Зеландія, Великобританія, США, Канада, Індія.

Для цієї моделі характерним є високий ступінь автономності місцевого самоврядування, вибірність, контроль з боку громадян, відсутність місцевих адміністрацій у вигляді державних органів.

Найбільшого поширення в зарубіжній практиці мають методики, основані на англосаксонській моделі. Оскільки за інших рівних умов результат, отриманий з використанням статичних методів, має більш високий ступінь надійності в порівнянні з результатом, отриманим через проведення експертного аналізу.

З точки зору встановлення порядку оподаткування місцеві органи країн англосаксонської моделі мають більшу свободу в визначенні розміру податку і ставок, відповідно більша частина податку надходить до місцевого бюджету.

В Австралії для визначення оціночної вартості земельних ділянок використовується методика порівняння продажів, тобто вивчення цін ринкових угод з об'єктами нерухомості.

Підхід з точки зору прибутковості на одиницю площі об'єкта використовується для оцінки нерухомого майна в добувній промисловості. Той же підхід застосовується і для сільськогосподарської нерухомості в Швейцарії, деяких штатах США і провінціях Канади [8].

Основною відмінністю австралійської кадастрової системи від європейських систем є те, що Австралійська система базується на кадастровому зніманні окремих земельних ділянок для індивідуальних власників. Хоча кадастрові системи всіх штатів дуже схожі, в кожному штаті є свої специфічні відмінності. У кожному штаті прийнятий один або кілька законів, які підтримують кадастрову систему.

При створенні кадастрової системи в межах усього штату всі окремі земельні ділянки повинні бути об'єднані, щоб сформувати єдине ціле. Тобто, система розвивається за принципом "від частин до цілого", на відміну від звичайної практики "від цілого до частин". Ведення кадастру нерухомості в Австралії здійснюється кадастровими управліннями в кожному штаті. При цьому існує державний кадастровий орган, який здійснює ведення єдиної системи кадастру [4].

Досвід використання системи реєстрації Торренса в Австралії показав, що для підвищення ефективності використання і охорони земель всі дії, пов'язані із забезпеченням управління земельними ресурсами, реєстрацією земельних участків і іншого нерухомого майна, земельним кадастром та оцінкою земель, землеустроєм, геодезією і картографією, земельно-інформаційними системами, повинні бути зосереджені в одному державному відомстві.

В штаті Новий Південний Уельс в кінці 90-х років при Департаменті інформаційних технологій та управління було створено Державне госпрозрахункове підприємство земельно-майнової інформації, що має в своєму складі три основні підрозділи:

- земельно-титульний офіс, який займається реєстрацією землі та нерухомості та угод з ними;
- земельно-інформаційний центр, який відає земельним кадастром, геодезією і картографією, землеустроєм і веде земельно-інформаційну систему штату;
- офіс генеральної оцінки землі, який веде земельно-оціночні роботи.

Зведення всіх землевпорядних дій в одне підприємство, що веде реєстрацію, облік, оцінку, формування об'єктів земельно-майнового комплексу та управління ними в Австралії, дозволило підвищити ефективність державного управління земельними ресурсами, знизити питомі витрати на землеустрій і земельний кадастр, зменшити число адміністративно-управлінського персоналу, який відає земельними справами, організувати раціональне використання та охорону земель [2].

3. Забезпечення земельного кадастру та землеустрою

Кадастр має багатоцільовий характер. Земля як незмінний і постійний об'єкт є економічно привабливою. Для держави земля як оподатковуваний об'єкт приносить постійні і значні доходи в муніципалітети, для кредиторів вона приваблива як застава.

Основними функціями кадастрової системи англomовних країн є збір і актуалізація інформації про землю та іншу нерухомість для їх подальшої оцінки і збору податків. В основу кадастрового обліку покладено земельні ділянки [13].

Земельний кадастр в Австралії – це чітка система управління земельними ресурсами на основі системи реєстрації землеволодінь Торренса (Torrens System). Реєстраційні, земельно-кадастрові та землевпорядні роботи тут виконує державне комерційне підприємство земельно-майнової інформації (LPI). Це підприємство надає широку інформацію про земельну власність, зокрема відомості про власників, записи про виконані операції з зазначенням укладених орендних угод, плани розбивки на ділянках тощо.

На відміну від інших країн, в австралійському земельному кадастрі є багато нововведень, а саме:

- існує автоматизована система реєстрації Торренса, у картотеці якої зареєстровано понад 3,5 млн. учасників;
- введена єдина інформаційна система для реєстрації прав на землю та нерухомість;
- використовується автоматизована система індексу карт;
- застосовується система інтеграції комп'ютерної та мікрофільмової технології (ФІЛМКС);
- прийнята технологія „Оптимальний диск” для створення картотеки планів і документів;
- існує дистанційний доступ до комп'ютерних даних, негайна реєстрація операцій.

Австралійська земельна реформаційна система містить дані про об'єкти нерухомості, матеріали про оцінку і продаж землі, положення про поділ на територіальні зони, плани розбивки на ділянки, топографічні дані, дані про облік населення, про рослинний і тваринний світ, матеріали, що характеризують комунальні послуги тощо [9].

Земельні служби Австралії формуються в штатах. У основу їх діяльності закладена чітка система управління земельними ресурсами, що базується на системі реєстрації Торренса.

Для підтримки цієї системи реєстрації найважливіше значення мають такі землевпорядні дії як встановлення і позначення меж земельних ділянок у відповідності з пропонованими технічними вимогами, обов'язкова перевірка і експертиза всіх землевпорядних робіт, пов'язаних з формуванням ділянок до реєстрації планів і подальшої видачі свідоцтв на землеволодіння, контроль роботи землемірів, разом з вибірковою польовим зніманням та інструкції, юридична і геодезична експертиза реєстрованих справ.

Управління земельними ресурсами штатів в Австралії здійснюється на основі Законодавства про планування по відношенню до навколишнього природного середовища, яке встановлює:

- Загальні правила землекористування;
- Процедури, згідно з якими приймаються плани розвитку територій та охорони навколишнього природного середовища;
- Механізм отримання дозволу на використання землі. Відповідальність за управління земельними ресурсами на рівні штату розподіляється між урядом штату і місцевими (муніципальними) органами влади [2].

Правильне позначення кордонів –головна передумова реєстрації планів і подальшої видачі гарантованих державою свідоцтв про права на виділені в плані нові ділянки землі. Для виконання цього завдання земельно-правовий офіс перевіряє плани, проводить вибіркоче польове знімання та інспекцію.

Реєстр записів про права на землю і нерухомість зберігається в електронному вигляді. З перехресним посиланням на номер ділянки та плану, зберігається зв'язок між картотекою планів та окремим записом, що містить:

- опис ділянки;
- дані про місцезнаходження ділянки;
- відомості про об'єкти нерухомості;
- дані про землекористування і накладені державними відомствами обмеження.

Записи про права на землю і нерухомість становлять основу державної земельної інформаційної системи, яка містить такі відомості:

- дані про об'єкти нерухомості;
- матеріали про оцінку та продаж землі;
- положення про поділ на територіальні зони;
- плани розбивки на ділянки;
- топографічні дані;
- дані про облік населення, про рослинність і тваринний світ;
- матеріали, що характеризують наявність комунальних послуг (вода, електрика тощо) [11].

Текстова частина реєстрів складається з вказівки:

- Імені та (або) номера ділянки;
- Власників або титульних власників нерухомості;
- Наявності і змісту сервітуту, застави, обтяжень земельної ділянки;
- Особливих прав корінних народів;
- Вказівка на співвідношення з іншими реєстрами (реєстр Корони або корінних народів);

- Найменування муніципалітетів;
- Текстових даних, що стосуються змісту графічних інформаційних шарів кадастру [14].

Створення об'єднаної земельно-інформаційної системи дозволило звести витрати на земельні операції до мінімуму, оскільки організаційні аспекти системи нескладні, а її достовірність гарантується державою. При цьому будь-які операції, пов'язані з землею, мають юридичну силу лише після реєстрації та внесення належного запису до Реєстру об'єктів нерухомості. Австралійська система «Торренса» є основою для банку всіх земельних даних, які можуть бути приєднані до неї в легкодоступному форматі, щоб мати можливість надавати відомості з будь-якого питання землеволодіння та землекористування в універсальних інформаційних пунктах. Муніципальні та урядові системи оподаткування можуть бути також приєднані до неї для отримання цінної інформації.

Зараз існує ряд баз даних до яких відкритий доступ на основі ліцензійних угод, це:

- Національна топографічна і транспортна база, за основу якої прийняті центральні лінії доріг (point of interest);
- Єдина цифрова кадастрова база даних Австралії (DCDB), яка містить цифрові дані щодо всіх кадастрових меж земельних ділянок, за винятком підсобних будівель, системи доріг і дренажної (каналізаційної) системи Австралії;
- Національний геоінформаційний адресний план Австралії (G-NAF) – офіційна база даних посилань для адресних даних в Австралії.

Єдина цифрова кадастрова база даних (DCDB) Австралії розроблена для організацій, яким потрібні графічні зображення меж ділянок землі в широкому масштабі, та інтегрована з іншими базами даних для обслуговування потреб бізнесу. Продукт є графічним індексом цифрового кадастру або зареєстрованих ділянок землі (парцел), що використовується для посилань інших даних географічних та земельних адміністрацій, отриманих від відповідних юрисдикцій (штатів/територій).

Єдина цифрова кадастрова база даних Австралії побудована на основі баз даних окремих штатів/територій Австралії. У процесі створення системи DCDB було задіяно 7 полів:

- Parcel_ID – містить опис одиниці земельної ділянки кадастрового запису. Наприклад, Section_P / Block_P / Plan_No – Вікторія, ідентифікатор парцела – Західна Австралія, Північна Австралія;
- LGA_Name – містить найменування місцевої урядової області (Local Government Area), отримане з інформації LGA, підтримуваної кожним штатом Австралії;
- LGA_Code – містить ASGC – код місцевої урядової області (Local Government Area), отриманої з інформації LGA, підтримуваної кожним штатом Австралії;
- STE_Code Code – містить ASGC – код юрисдикції, наприклад NSW 1 – Новий Південний Уельс, VIC 2 – Вікторія, QLD 3 – Квінсленд;
- CADL_PID – містить постійний ідентифікатор запису, підтримуваний відповідальними юрисдикціями;

– Creation_Date – містить дату створення запису в базі даних юрисдикції (за винятком Південної Австралії, де використовується дата випуску даних);

– UFI – містить унікальний ідентифікатор для кожного геометричного об'єкта.

Єдина цифрова кадастрова база даних Австралії створена на основі локальних кадастрових баз даних штатів, за якою були вирішені проблеми сумісності форматів через переведення всіх даних у єдиний формат даних. Для цього використовувалася єдина структура даних (набір доступних атрибутів) та підтримувався єдиний рівень точності просторових даних. Обов'язковим атрибутом є поля, що вказують на територіальну належність даних. Крім того, указівка на код штату входить до складу ряду ідентифікаторів для забезпечення їх унікальності [11].

Попри всі відмінності, що існують у правовому регулюванні орендних відносин у різних країнах, можна відзначити принаймні одну важливу тенденцію: при оренді землі для сільськогосподарських потреби встановлюється мінімальний термін оренди, пов'язаний із тривалістю сівозміни. Часто також встановлюється максимальний строк оренди і мінімальні розміри земельних ділянок, що надаються в користування. Часто це робиться через економічні механізми, надання державної підтримки лише тим господарствам, що досягають певного розміру.

Оренда землі використовується в більшості країн світу. У Франції 51% сільськогосподарських угідь використовуються на основі договорів оренди. У Великобританії і Австралії у орендних відносинах беруть участь 1/3 фермерських господарств, що займають близько 40% сільськогосподарських площ [1].

Для Австралії, ще в її колоніальний період, було характерне більше втручання держави в господарське управління, ніж в європейських державах або в США. Зокрема, всі землі, на яких прокладені залізниці, автомобільні магістралі, а також розташовані морські порти, великі заводи, перебувають у державній власності.

В 1892 році в Австралії був прийнятий закон, що дозволяє здавати землю в оренду на 99 років за щорічну ренту, яка становить 4% вартості землі. Таким чином, держава не втрачає право власності на землю і забезпечує собі регулярний дохід.

У 1894 році був прийнятий закон, що дозволяє в громадських інтересах експропріацію занадто великих землеволодінь. Особлива палата визначає ціну експропрійованого землеволодіння, держава викуповує його і потім розпродает або здає в оренду дрібнішими ділянками. В Австралії до цих пір має правову дію так званий вільний вибір земель, прийнятий в XIX ст.

Спочатку цей принцип передбачав, що будь-який громадянин Австралії міг претендувати на отримання земельної ділянки певного розміру (від 200 до 800 га в залежності від родючості ґрунту). Незначні зміни були внесені в нього в 60-ті роки XX ст., але зменшено розмір ділянок і збільшено зобов'язання, що накладаються на концесіонера (орендаря). Власник землі повинен побудувати будинок, обробити частину землі, жити на своїй ділянці.

Сучасне аграрне законодавство Австралії виходить з того, що держава повинна мати монополію на земельну власність і надавати кожному бажаному

в користування стільки землі, скільки йому потрібно для прогонування себе і своєї сім'ї, і при неодмінній умові, щоб він особисто її обробляв.

Найбільшим землевласником в Австралії є держава. Право земельної власності регулюється законодавством штатів [5].

Основними нормативно-правовими актами, що регулюють земельні відносини та землевпорядні дії в штаті Новий Південний Уельс, є закони про землю, про територіальне планування та оцінки (NSW Environmental Planning and Assessment Act, 1979), про державні землі (Crown Lands Act, 1989), про дороги (Roads Act, 1993), про захист природної рослинності (Native Vegetation Conservation Act, 1997), про землеустрій (Contaminated Land Management Act, 1997), про оцінку земель (Valuation of Land Act,) і тощо.

Значні площі в штаті Новий Південний Уельс займають державні землі (Crown Lands), що знаходяться у власності уряду штату. Від імені уряду штату ними керує Служба державних земель Департаменту охорони землі та води (Department of Land and Water Conservation). Департамент готує документи для продажу і надання в оренду земельних ділянок, видає ліцензії на право користування ними, встановлює обмеження та обтяження у використанні землі, організовує раціональне використання, резервування для громадських цілей і охорону земельних ділянок, що перебувають у державній власності.

Використання державних земель (земель Корони) здійснюється на підставі Закону про землі Корони (Crown Lands Act), прийнятого парламентом штату в 1989 році. На підставі цього закону Департамент охорони землі та води проводить також якісну оцінку земель штату, що враховує біофізичні і хімічні властивості ґрунтів і застосовується урядовими агентствами для планування використання та охорони земель.

Для контролю за використанням та охороною державних земель в 100 районах штату є земельні управління (Local Land Board), засновані в 1884 р. і складаються з керівника і двох фахівців в галузі землекористування.

Питаннями регулювання землекористування в штаті Новий Південний Уельс займаються також і інші державні служби: Департамент будівництва, Департамент громадських робіт і послуг, Управління захисту сільськогосподарських земель, Агентство державних лісів, Управління національних парків і захисту диких тварин, Департамент мінеральних ресурсів, Департамент сільського та рибного господарства.

Велике значення в Австралії в справі управління земельними ресурсами мають громадські об'єднання землевласників (Ленд-Кер), які об'єднують у своїх лавах людей, що прагнуть до виконання спільними зусиллями заходів щодо організації раціонального використання та охорони землі в районах, наприклад, щодо застосування ґрунтоводоохоронних технологій, закладці захисних лісосмуг на своїх і сусідніх територіях, з регулювання стоку води і тощо.

Землевласникам також активно допомагають різні консультаційні служби фермерського господарства з кращого використання родючості ґрунтів, захисту навколишнього природного середовища, запобігання засолення земель.

Для вирішення спірних питань в штаті Новий Південний Уельс в 1980 році заснований Земельний суд (Land and Environmental Court). Статус цього суду, а

також статус, категорії і титул суддів прирівнюються до Вищому суду штату. Земельний суд відноситься до категорії спеціальних та керується приблизно 30 законодавчими актами, пов'язаними з плануванням, будівництвом, використанням і охороною земель, земельним оподаткуванням, державною оцінкою земель, правами на землю корінних жителів Австралії тощо.

Судова юрисдикція суду пов'язана з такими питаннями:

- плануванням використання земель (переглядом заявок на використання землі та забудову, в яких було відмовлено місцевими органами влади, і розглядом скарг на рішення місцевих рад);

- будівництвом (в частині суперечок, скарг та відмов на отримання будівельних сертифікатів);

- спорами, оцінкою вартості землі, оподаткуванням, розмірами компенсації при вилученні земель, межами земельних ділянок, правами на землю корінних жителів Австралії;

- правомочним виконанням цивільних законів у сфері дотримання громадянських прав, обов'язків або зобов'язань відповідно до законів використання і охорони земель (при цьому суд має право і юрисдикцію призупинити дію або визнати не мають силу рішення будь-якого державного органу виконавчої влади, якщо останній перевищив повноваження, дані йому законом);

- кримінальним переслідуванням і покаранням за злочини в області землекористування;

- переглядом вироків, винесених місцевими судами за злочинами, пов'язаними з навколишнім природним середовищем і природними багатствами, за заявами засуджених або обвинувачів.

Нерухомість в штаті Новий Південний Уельс проходить щорічну оцінку для визначення її вартості та розрахунку ставки земельного податку. Всі 175 муніципалітетів штату не рідше одного разу на чотири роки отримують результати оцінки землі та нерухомості. Вони визначають також ставку земельного податку.

При оцінці земельної власності в сільській місцевості обов'язково враховується землеустрій території за результатами оцінки поліпшень, яка містить додану вартість:

- включень (худоби, посівів, рослин, рухомого майна);

- будівель та споруд;

- плантацій, садів, виноградників;

- огорожень;

- іригаційних споруд;

- об'єктів гідрологічного облаштування;

- об'єктів пасовищного облаштування.

Тобто в Австралії земельними ресурсами управляють через систему землеустрою, що містить багатофункціональні взаємопов'язані державні, громадські та приватні структури, які мають спільну мету - організацію раціонального використання і охорони землі. Це відноситься до різних сфер суспільних відносин: законодавчої, виконавчої, судової гілок влади, місцевого самоврядування, громадської та приватної ініціативи [2].

Висновок

Незважаючи на те, що англійське право дуже впливало на колонії Великобританії, серед яких була і Австралія (Австралійський союз), у ній для вирішення земельних питань розробили і застосували власну своєрідну систему, яка отримала назву система Торренса. Ця система широко застосовувалася також у багатьох колишніх колоніях, зокрема в країнах східної Африки, в окремих штатах США і провінціях Канади, та навіть у самій Англії.

Австралійський союз займає 5,8% земної поверхні (7686850 км²), де проживає близько 25 мільйонів людей. Забезпечення природними ресурсами їх у 20 разів вище від середнього в світі. Але, при цьому, найбільшим землевласником у Австралії є держава. Сучасне аграрне законодавство її виходить з того, що держава повинна мати монополію на земельну власність.

Територія України в понад 12 разів менша, ніж Австралії, тому також повинна зберігати монополію хоча би на землі сільськогосподарського призначення, не спішити пускати їх у вільний продаж.

Список використаних джерел

1. Быстров Г.Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформ в зарубежных странах: теория, практика, итоги, перспективы. – Минск: БГЭУ, 2001. – С. 125.
2. Волков С. Н. Землеустройство. Том 7. Землеустройство за рубежом. — М.: Колос, 2005. — 408 с.
3. Галимова В.М. Гражданско-правовые проблемы института государственной регистрации прав на объекты нежилого фонда и сделок с ним. – Дис. к.ю.н. 12.00.03. – М.: Российский государственный гуманитарный институт, 2005.
4. Государственное регулирование земельных отношений за рубежом / Под ред. Л.И. Кошкина. – М. : Триада Плюс, 2001. – 180 с.
5. Кирюхин К. С. Вопросы землепользования в зарубежных странах // Аналитический вестник Совета Федерации Федерального Собрания РФ. 1999. № 23 (111). С. 37-56.
6. Крюков Ю. А. Земельный кадастр как информационное обеспечение рынка недвижимости. - М.: Экономика, 2003.
7. Лазаревский А.А. Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран / Под ред. А.А. Лазаревского. – М.,2000. – 176 с.
8. Ламерт Д. А. Системы управления и оценки земельных ресурсов в развитых странах. Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2014 : X Междунар. науч. конгр., 8-18 апр. 2014 г., Новосибирск; Междунар. науч. конф. "Экон. развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика Природопользования. землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью": сб. материалов в 2 т. - Новосибирск : СГГА, 2014. - Т. 2. - С. 3-10.
9. Панас Р., Маланчук М. Порівняльна оцінка земельних кадастрів зарубіжних країн і України. – Львів : Видавництво Національного університету «Львівська політехніка», 2008. – Випуск 70. – С. 68–75.

10. Савчак В.В. Пересоляк В.В., Пересоляк Р.В. Методичні рекомендації для самостійної роботи з дисципліни «Законодавче забезпечення кадастру нерухомості» для студентів географічного факультету за освітньо-кваліфікаційним рівнем «Магістр» та «Спеціаліст». – Методичне видання. –// Ужгород, 2015. – 76 с.

11. Міжнародний досвід проведення інвентаризації земель різних категорій для цілей оподаткування/Науково-аналітична доповідь // Д. М. Серебрянський, І. І. Огороднікова, М. В. Трубіна, Т. А. Габорах, В. В. Романенко. – Ірпінь : НДІ фінансового права, 2014. – 60 с. 12. Сидоренко В.Н. Земельный кадастр: зарубежный опыт ведения // Экологическое право. – 2003. - №4. – С. 41-42.

13. Синица Ю. С. Анализ мировых земельных кадастровых систем // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2014. - № 10. - С. 55 – 66.

14. ООО «Пачоли. Земельное Право». Отчет о выполнении научно-исследовательской работы по государственному контракту № 17.08.2/7328-КА/Д08 от 15 апреля 2006 г. Москва 2006.

Загальний висновок

Вивчення історії розвитку земельних відносин, землеустрою, кадастру в країнах різних континентів свідчить про те, що проблеми пов'язані з землею і методи розв'язання їх були і є центральними в програмах президентів, урядів, партій будь якої країни у будь-який історичний час. За право володіння землею починалися малі і великі, короткі і тривалі війни, які супроводжувалися знищенням цілих народів, як зброєю, так і голодоморами (геноцидом). Завойовники (окупанти) або власні диктатори для вирішення земельних питань використовували досвід і практику реалізації їх в інших країнах у минулому. Підтвердженням цьому є спроба насильницької земельної реформації диктатором Хідейосі в Японії, яку через сотні років, упровадив Сталін в Радянському Союзі.

Земельні реформатори в незалежній Україні мають можливість вивчати величезний тисячолітній досвід і практику вирішення цього питання в сотнях країн і застосувати кращі надбання людства в своїй країні, врахувавши національні особливості.

НАУКОВЕ ВИДАННЯ

Іванишин Володимир Андрійович,
Волкова Ольга Олександрівна,
Горлова Ганна Миколаївна та ін.

НАРИСИ ІСТОРІЇ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН, ЗЕМЛЕУСТРОЮ, КАДАСТРУ В КРАЇНАХ РІЗНИХ КОНТИНЕНТІВ

Монографія

Комп'ютерна верстка

Т. М. Колот

Підп. до друку 03.07.2019 р. Формат 60x84/16. Ум. друк. арк. 13,7.
Тираж 300 пр. Замов № 471/19.

Редакційно-видавничий відділ
Чернігівського національного технологічного університету
14035, Україна, м. Чернігів, вул. Шевченка, 95.
Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців,
виготівників і розповсюджувачів видавничої продукції
серія ДК №4802 від 01.12.2014 р.