

«М.А. Гендельманның 110 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19», посвященной 110 - летию М.А. Гендельмана» - 2023.- Т.І, Ч.ІІІ.- С. 253-257.

УДК 332.37

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

*Т.Б. Макажанов, магистрант 1 курса
Ф.А. Шуленбаева, профессор кафедры «Кадастр», д.э.н.
Казахский агротехнический исследовательский университет им.
С.Сейфуллина,
г. Астана*

Актуальность темы научной статьи заключается в том, что приоритетные задачи государственных программ устойчивого развития основаны на условиях эффективного регулирования земельных отношений, как важнейшего элемента формирования благосостояния общества. Опыт экономически развитых зарубежных стран доказывает, что современные формы организации и регулирования земельных отношений создают им устойчивые позиции на международном рынке. В связи с этим, изучение зарубежного опыта в сфере эффективной организации и экономического регулирования земель населенных пунктов землеустройства и земельного кадастра, является актуальным.

Организационно-экономический механизм определяется как система формирования целей и стимулов, что позволяет преобразовать в процессе направленной деятельности движение потребностей членов общества, в движение средств производства и его конечных результатов, направленных на удовлетворение спроса потребителей. Из этого определения следует, что организационно-экономический механизм – это формирование системы целей и стимулов, с помощью которого раскрывается тема исследования [1].

Организационное и экономическое регулирование земель населенных пунктов направлено на решение различных проблем, связанных с использованием земли. В США и в различных странах Европейского союза в рамках регулирования земельных отношений широко используются инструменты решения проблем экологической безопасности общества, обустройства городской зелени, парковых зон, благоустройства территорий, рационального планирования населенных мест и многое другое [2].

Методы организационного и экономического регулирования земельных отношений в населенных пунктах направлены на повышение эффективности в сфере управления ими. Изучение теоретических и практических

источников современного управления земельными отношениями в европейских странах, показывает, что Германия имеет эффективную систему, которая способствует рациональному использованию земельных ресурсов в населенных пунктах. Эта система базируется на законодательстве, которое определяет правовые основы земельных отношений, в том числе права и обязанности собственников земли, права арендаторов и долгосрочных пользователей земли. Одной из ключевых особенностей системы земельных отношений в Германии является наличие системы зонирования, которая определяет различные категории земель в соответствии с их назначением и предназначением. Это позволяет оптимизировать использование земельных ресурсов и минимизировать конфликты между различными пользователями земли.

Важным аспектом системы земельных отношений в Германии является также ее социальная направленность. В соответствии с ней, государство старается обеспечить доступ к земле как можно большему числу граждан, включая малоимущие слои населения. В рамках этой политики, в Германии существуют различные программы поддержки, которые помогают местным властям и жителям населенных пунктов управлять земельными ресурсами и защищать их интересы. Одна из таких программ "Национальная программа по защите земель и созданию более устойчивых городов" (National Programme for the Protection of Soil and the Creation of More Sustainable Cities), которая была запущена в 2012 году. Основная цель этой программы - создать более устойчивые города, которые могут удовлетворять потребности своих жителей и при этом оставаться экологически устойчивыми. Она включает в себя меры по улучшению управления земельными ресурсами, содействию экологически устойчивому развитию городов, а также укреплению общественного участия в процессе принятия решений в области земельных отношений [3].

В Швейцарии многие аспекты земельных отношений организованы на кантонском уровне, что позволяет учитывать местные особенности и потребности населения. Каждый кантон имеет свой закон о земле, устанавливающий правила использования и распределения земли, а также организацию земельных отношений. Швейцарский опыт земельных отношений также связан с учетом экологических аспектов. Так, в некоторых кантонах введены экологические налоги на использование земли, направленные на содействие сохранению природных ресурсов и защите окружающей среды. Кроме того, в Швейцарии развита практика земельного планирования, которое направлено на оптимизацию использования земли и устранение конфликтов в земельных отношениях. В результате этой практики, Швейцария имеет высокий уровень градостроительного развития, а населенные пункты и природные ресурсы хорошо сочетаются в одной экосистеме. Однако, как и в других странах, в Швейцарии существуют проблемы земельных отношений. Одной из таких проблем является дефицит земли для жилой застройки, что приводит к повышению цен на недвижимость. Для решения этой проблемы в Швейцарии предусмотрены

программы по созданию жилья социального назначения и поддержки молодых семей в получении жилья [4].

Во Франции земельные отношения также регулируются на государственном уровне, но в отличие от Германии, во Франции не существует общей системы землепользования и планирования, что может приводить к конфликтам между различными заинтересованными сторонами. Однако во Франции, также существуют различные программы и инструменты для регулирования земельных отношений. Например, с 1960-х годов в стране действует система планирования территории, которая обеспечивает контроль за использованием земель и развитием населенных пунктов. Кроме того, существует ряд законов и нормативных актов, регулирующих земельные отношения и землепользование, например, Закон о землепользовании (Loi d'Orientation Foncière) и Закон об окружающей среде (Loi sur l'environnement). Во Франции применяется механизм, позволяющий жителям населенных пунктов участвовать в процессе принятия решений о развитии и использовании земли в их районах. Этот механизм называется "консультативными комитетами по землепользованию и развитию территорий" (Conseils consultatifs d'aménagement et de l'environnement). Комитеты создаются на муниципальном уровне и состоят из представителей местных жителей, предпринимателей и государственных органов. Они занимаются обсуждением и разработкой планов развития территорий и принимают участие в принятии решений о развитии населенных пунктов [5].

Наряду с изучением практики эффективного регулирования организационных и экономических основ земельных отношений в зарубежных странах, нами рассмотрены проблемы и потребности управления земельными ресурсами населенных пунктов нашей страны. Казахстан имеет значительный практический опыт государственного регулирования земельных отношений. В стране созданы условия для проведения мероприятий, направленных на улучшение управления землей в городах, в том числе внедрение регуляторных механизмов и инструментов, которые позволяют оптимизировать использование земель в городах. Многие организационные, правовые, экономические, социальные решения, принятые в зарубежных странах в этой области, были адаптированы к условиям земельных отношений наших населенных пунктов. Одним из эффективных инструментов экономического регулирования является формирование цен на землю в городах с помощью системы налогообложения. Это позволяет обеспечить честное распределение ресурсов между различными секторами экономики и гарантирует сохранение устойчивых отношений между государством, бизнесом и гражданской общественностью [6].

По опыту экономически развитых стран в мире внедрены механизмы управления землей в городах, которые сочетают в себе элементы планирования, управления и эффективного регулирования земельных отношений. Это позволило обеспечить контроль за использованием земли, оптимизировать ее использование, улучшить жилищные условия населения и увеличить экономическую эффективность в городах. В рамках этих

мероприятий, в частности, была внедрена система лицензирования использования земель, а также проведены реформы в сфере налогообложения [7]. Созданы условия для формирования современного облика населенных пунктов, в стране проведены работы по улучшению инфраструктуры городов, в том числе были построены новые дороги, коммуникации и парки. Это позволило улучшить жизнь жителей городов и сделать их более привлекательными для инвестиций.

Использование зарубежного опыта организационного и экономического регулирования земель населенных пунктов в Казахстане является важным инструментом для улучшения эффективности земельных ресурсов, увеличения комфорта жизни населения и создания благоприятных условий для развития экономики. Применение инновационных методов и практик, опирающихся на зарубежный опыт, позволяет улучшить эффективность управления землями населенных пунктов в Казахстане.

В рамках государства внедряются программы и проекты, направленные на улучшение управления земельными ресурсами. Одним из таких проектов является "Управление земельными ресурсами в Казахстане", в которых заложены основы организации и эффективного управления землями населенных пунктов [8]. Основным содержанием проекта является разработка инструментов для оценки эффективности управления земельными ресурсами, которые позволили создать современный процесс регулирования недвижимостью в городах. Законодательные и нормативные правила и процедуры, связанные информационной базой земельной системы, широко распространены и доведены до населения.

В стране функционируют научно-исследовательские организации по разработке и улучшению системы управления землями в населенных пунктах. Одним из наиболее известных исследований является работа Академии государственного управления и экономики при Правительстве Казахстана, который в течение многих лет изучает вопросы эффективного управления землями в городах и предлагает рекомендации для улучшения системы [9]. По мнению специалистов, исследование зарубежного опыта в области организационного и экономического регулирования земель населенных пунктов показывает, что есть множество эффективных методов и подходов, которые могут быть использованы для решения наших существующих вопросов. Каждая страна имеет свои уникальные условия, проблемы, и исследование их практического опыта является источником новых идей для решения назревших проблем в Казахстане, их опыт выполняет важную роль в улучшении эффективности управления землями населенных пунктов [10].

Выводы: Проведение исследований в области эффективной организации и экономического регулирования земель населенных пунктов развитых зарубежных стран позволяет заключить, что их основными задачами являются рациональное использование земельных ресурсов, обеспечение законодательной и нормативной базы системы отношений, которая обеспечивает социальную справедливость в обществе.

Основное внимание государственной политики управления землями населенных пунктов направлено на создание условий для справедливого определения законодательных права и обязанностей собственников земли, прав арендаторов и долгосрочных пользователей земли. В зарубежных странах обеспечивается доступ к земле как можно большему числу граждан. Для этого функционируют различные государственные программы поддержки местных властей и жителей населенных пунктов, позволяющие эффективно управлять земельными ресурсами и защищать интересы каждой страны, учитывать особенности и потребности населения.

С помощью экономических инструментов управления, созданы основы рационального и бережного отношения к земельным ресурсам. Во многих странах введены экологические налоги на использование земли, которые способствуют сохранению природных ресурсов и обеспечивают защиту окружающей среды. В правовой практике земельного планирования зарубежных стран, развиты современные методы оптимизации использования земли, направленные на устранение конфликтов в земельных отношениях. Большое внимание в этих странах уделяется устойчивому развитию городов, которые удовлетворяют современные потребности жителей и гостей в культурных и духовных ценностях. Управление земельными ресурсами населенных пунктов направлено на экологическую устойчивость городов и создание комфорта инфраструктуры.

В тоже время, в развитии управления земельными отношениями зарубежных стран существуют проблемы, одной из которых является дефицит земли для жилой застройки. Дефицит земельных ресурсов приводит к удорожанию недвижимости, рождает социальные проблемы общества по обеспечению жильем, сдерживаются процессы образования молодых семей, усиливаются процессы старения и обновления населения.

Опыт зарубежных стран по организации и экономическому регулированию земель населенных пунктов, эффективные методы и подходы решения их проблем и вопросов, являются практическими источниками для использования в нашей стране при решении проблем в этой сфере.

Список литературы

1 Канат А. Понятие и содержание экономического механизма местного государственного управления [Текст] / А. Канат // Актуальные проблемами экономики. – 2013. - № 3 (141). – С.219-226. – ISSN № 1993-6788 (SciVerseScopus Impact Factor 0,198). – <http://eco-science/net>

2 Сакенов Б.С. Опыт регулирования земельных отношений в США и Канаде [Текст] / Б.С. Сакенов, Г.А. Байбосынова, Г.К. Тусупбекова //Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2017. - № 3. - С. 89-94.

3 Алиев А.Ж. Земельные отношения в Германии: организационно-правовой аспект [Текст] / А.Ж. Алиев, А.С. Жангазиева / Вестник КазНУ имени аль-Фараби. Серия юридическая. – 2014. - № 2. - С. 95-100.

4 Жаналина Г.Ш. Организация земельных отношений в Швейцарии: зарубежный опыт и практика [Текст] / Г.Ш. Жаналина, Ж.К. Кожамжаров // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2019. - № 4. – С. 102-107.

5 Кожамжаров Ж.К. Земельные отношения во Франции: опыт и регулирование [Текст] / Ж.К. Кожамжаров, М.Н. Шарипов, Р.А. Булаева // Вестник КазНУ им. аль-Фараби. Серия юридическая. – 2020. - № 4. – С. 112-117.

6 Акимов С.А. Организация земельных отношений в населенных пунктах Казахстана [Электронный ресурс] [Текст] / Научный журнал КубГАУ. - 2014. - № 100 (06). - С. 1-10. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/organizatsiya-zemelnyh-otnosheniy-v-naselennyh-punktah-kazahstana>

7 N. Ozeranskaya, T. Karbozov, A. Bekturganova, B. Zhuparkhan, V. Kononova. Optimization of Land Use in The Agricultural Landscapes of Northern Kazakhstan On the Basis of the Landscape Approach // Research Journal of Pharmaceutical, Biological and Chemical Sciences. - 2016. –RJPBCS7(6). - P.1788-1797.

https://www.researchgate.net/publication/311434279_Optimization_of_land_use_in_the_agricultural_landscapes_of_Northern_Kazakhstan_on_the_basis_of_the_landscape_approach

8 Жумагалиева А.О. Экономический механизм регулирования земельных отношений в населенных пунктах Казахстана [Текст] / Вестник науки и образования. - 2018. - № 1 (13). - С. 38-42.

9 Бабагалиев С.О. Особенности земельных отношений в городах Казахстана [Текст] / С.О. Бабагалиев, А.Т. Адильбеков // Международный научно-исследовательский журнал. - 2019. - № 8 (87). - С. 39-43.

10 Бейсенбаева А.А. Основы экономического регулирования земельных отношений в сельских населенных пунктах Казахстана [Текст] / А.А. Бейсенбаева // Научный журнал НИУ ИТМО. Серия "Экономика и экологический менеджмент". - 2021. - № 3 (11). - С. 25-34.