

## **РАЗДЕЛ 6. ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ**



**ПРАВО, СВОБОДНОЕ  
ОТ ПОЗИТИВИЗМА  
(Т. Е. ЕСТЕСТВЕННОЕ),  
ИМЕТЬ ДОЛЖНО ТРИ ГЛАВНЫХ  
СИСТЕМООБРАЗУЮЩИХ  
ПРИНЦИПА: РАВЕНСТВА  
(РАВНОЙ МЕРЫ ДЛЯ ВСЕХ),  
СВОБОДЫ СУБЪЕКТОВ  
И СПРАВЕДЛИВОСТИ  
(ИСКЛЮЧЕНИЯ ПРОИЗВОЛА  
И ПРИВИЛЕГИЙ).**

*Академик В. С. Нерсесянц*

**Приглашаем на сайт научного журнала:**

***<http://vestnik.volbi.ru>***

***Все вопросы***

***по e-mail: [meon\\_nauka@mail.ru](mailto:meon_nauka@mail.ru)***

УДК 349.4  
ББК 67.407.1

**Рыженков Анатолий Яковлевич,**  
д-р юрид. наук, профессор каф. гражданского права и процесса  
Волгоградского института бизнеса,  
г. Волгоград,  
e-mail: meon\_nauka@mail.ru

## СОВРЕМЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА И УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ ФОНДОМ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

### THE MODERN LAND POLICY AND MANAGEMENT OF THE LAND FUND IN FOREIGN COUNTRIES

*В статье автор анализирует особенности управления земельным фондом в зарубежных странах, рассматривает систему организации учета земельных участков и регистрации прав на них. В результате исследования приходит к выводу о критериях эффективности систем учета земельных участков и регистрационных систем в части обеспечения надежности и гласности оборота земельных участков, гарантирующего доступ различных субъектов к земельному фонду страны и способствующего надлежащей охране приобретаемых прав на земельные участки, соблюдению законных прав и интересов в земельно-правовой сфере.*

*In article the author analyzes features of management of the land fund in foreign countries, reviews the system of arrangement of accounting of the land plots and registration of the rights for the land plots. As a result of the research the author has come to the conclusion about criteria of efficiency of the systems of accounting of the land plots and the registration systems with regards to providing for reliability and publicity of the land plots turn-over securing the access of different entities to the land fund of the country and promoting the appropriate protection of the acquired rights for the land plots and observation of the legal rights and interests in terms of the land-legal sphere.*

*Ключевые слова: земельный фонд, земельная политика, учет земель, регистрация прав на земельные участки, право собственности, модельный закон, недвижимое имущество, земли сельскохозяйственного назначения, природная среда, земля.*

*Keywords: land fund, land policy, accounting of the lands, registration of the rights for the land plots, property right, pilot law, real estate, lands of agricultural purpose, natural environment, land.*

В эпоху глобализационных процессов в экономической, политической и культурной сферах возрастает важность проведения исследований сравнительного анализа законодательства различных стран в сфере землепользования и охраны земли как природного ресурса. Исходя из статистических данных и аналитических выводов ведущих ученых, можно отметить, что мировой земельный фонд в основном используется для ведения сельского хозяйства или жилой застройки. Однако несмотря на все большее расширение территориальной сферы деятельности человека, большая часть суши не эксплуатируется как производственный ресурс, поскольку занята горами, лесами, пустынями, ледниками, болотами. Данные Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН, которые приводит В. В. Вольский, свидетельствуют о том, что «земельный фонд планеты составляет 13,5 млрд га., из них земли

сельскохозяйственного назначения – 37 %, в том числе под пашню и многолетние культуры – 11 %, а именно они дают 80 % продуктов питания» [1, с. 235]. Данные экономико-географические условия порождают необходимость принятия законов о земле и дифференциации правового режима земель с целью оптимизации процесса управления земельным фондом страны и рационального использования имеющихся земельных ресурсов. Как правило, в зарубежных странах для решения вопросов, связанных с использованием и охраной земель, создается государственный орган или несколько государственных структур, которые определяют земельную политику. Однако при всем при этом ни в одной стране мира нет структуры власти, которая полностью отвечала бы за все связанные с землей правовые, финансовые и экологические вопросы, и, как следствие, процесс управления земельным фондом и принятия решений в этой сфере становится недостаточно эффективным. Это проблема организационного характера типична не только для Российской Федерации, но и многих других стран.

В зависимости от уровня развития земельно-правовых институтов зарубежные страны могут быть разделены на две группы: страны с развитой рыночной экономикой и стабильным правовым регулированием земельных отношений и страны, в которых осуществляются земельные реформы. В странах с развитой рыночной экономикой правовое регулирование земельных отношений давно приобрело стабильность и сравнительно высокий уровень. Основным институтом земельного права в этих странах является институт права собственности, оказывающий определяющее влияние на все другие институты зарубежного земельного права, в силу чего он занимает центральное место и в самом земельном законодательстве зарубежных стран, и в земельно-правовой литературе [2, с. 255]. В развивающихся странах до сих пор существуют проблемы, связанные с учетом земельной недвижимости, приобретением и осуществлением права собственности на земельные участки и в целом управлением земельным фондом.

Система организации учета земельных участков и регистрации прав на них в отдельных странах действительно заслуживает внимательного рассмотрения. В мировой практике земельные участки признаются объектами недвижимости и подлежат учету, а сделки, совершаемые с ними, подлежат государственной регистрации. Таким образом, признается тесная взаимосвязь между учетом земельных участков и регистрацией перехода прав на них (осуществлению сделок с ними). Этот подход обеспечивает гарантии для собственников при защите их земельных прав и, конечно же, возможность применять налоги в отношении недвижимых объектов.

Системы регистрации прав на недвижимое имущество имеют свои особенности. В российской литературе различают две основные системы регистрации: актовая система, то есть система регистрации актов о сделках с недвижимостью, и титульная система – система регистрации прав на недвижимое имущество. Как отмечает Н. Н. Никонов, «основным признаком, по которому различаются системы укрепления прав на недвижимое имущество в странах европейской цивилизации, включая и страны Американского, некоторые страны Африканского континентов, Юго-Восточной Азии и Австралии, является то, какую роль в охране прав на недвижимое имущество играет государство: берет ли оно это на себя или предоставляет владельцам этих прав самим заботиться об их охране» [3, с. 34].

Необходимо отметить тот факт, что в актовой и титульной системе акценты расставлены между субъектом и объектом права на земельный участок соответственно. Ярким примером актовой системы являются французские реестры. Характерной чертой французской регистрационной системы является ее ведение по субъектному принципу: записи заносятся в реестр сообразно фамилиям управомоченных лиц, а не объектам, на которые устанавливаются права. Само по себе такое ведение реестра хоть и несколько затрудняет выяснение юридического состояния конкретной недвижимости, но при должной организации работы, отлаженной за два века существования системы, не влечет существенных проблем для гражданского оборота.

Французская система регистрации права не предусматривает наличия Поземельной книги как таковой, поскольку основной информационной ячейкой в этой системе выступает не земельный участок (поземельная собственность), а правообладатель. Так сложилось, что регистрационные книги, в которых регистрационные записи о правах на недвижимость группируются на «листе», открытом на правообладателя, получили название «Ипотечные книги». Во Франции в каждом судебном округе имеется особое бюро, называемое «Conservation des hypothèques» – «Хранилище ипотек», где совершаются и централизуются все формальности и действия, направленные на укрепление прав поземельной собственности, а также ипотек и привилегий путем внесения записей о них в публичные реестры данного округа. Таким образом, если какое-либо лицо владеет недвижимостью, находящейся в различных округах, то в каждом из них на него открыт лист регистрации прав, а единого реестра прав лица на всю недвижимость, которой он владеет, не существует. Аналогичная система регистрации распространена в странах романской правовой семьи, это, прежде всего Бельгия и Люксембург, Мальта, Италия, Польша [2]. Актовая система распространена в большинстве штатов США. Она предполагает, что при регистрации фиксируются дата и время сделки определенного содержания между конкретными лицами, а особого внимания оценке правомочности сторон или предмета сделки не уделяется. При этом огромный риск по этой сделке несет покупатель недвижимости. Государство не проверяет законность сделки, тем самым не ручается за ее последствия. Титульная система в этом отношении представляется более надежной, поскольку ее основная цель – не только удостоверить право собственности на земельный участок, но и проверить его законность. Тем самым гарантируется соответствие оснований перехода титула (права) правовым источникам, действующим в государстве. Для данной системы регистрации характерны требования о наличии оснований удостоверения титула.

В зависимости от юридической основы различают три формы титула: 1) решение юриста, удостоверенное соответствующим образом; 2) страховой полис на титул (страхование титула – защита собственника от финансовых потерь, возможных в случае наличия прав третьих лиц или каких-либо обременений, связанных с объектом недвижимости, существующих, но неизвестных собственнику в момент покупки страхового полиса); 3) система Торренса – разновидность системы юридического кадастра – метод регистрации титула, в котором чистота титула устанавливается правительственным агентством, которое затем регистрирует титул и выдает собственнику удостоверение титула как юридическое обоснование его прав [5, с. 76].

Система Торренса, являясь разновидностью титульной системы, представляется нам наиболее надежной с точки зрения степени гарантированности государством прав добросовестного приобретателя земельного участка. Она в различной степени реализована в Австралии, Канаде (за исключением штата Квебек), Великобритании, Новой Зеландии, Сингапуре, в некоторых штатах США, Тунисе, Алжире и др. Ее отличительной особенностью является то, что запись в поземельную книгу о возникновении вещного права на земельный участок является основанием его возникновения и имеет абсолютную юридическую силу. Регистрация права собственности на земельный участок является добровольным актом и обязательна только в двух случаях: а) если частное лицо получило землю в собственность от государства после введения в действие Real Property Act; б) если владелец в рамках соответствующей процедуры добровольно подчинил свою недвижимость действию Real Property Act [6, с. 67].

Важно понять, что моментом возникновения права на земельный участок является не момент заключения и подписания договора об отчуждении права собственности на земельный участок (он не имеет значения для перехода прав), а момент внесения записи в книгу, начиная с которого лицо является действительным, бесповоротным собственником в отношении земельного участка. Внесение записи сопровождается составлением копии поземельной книги (талона), которая выдается собственнику участка. Таким образом, на руках у собственника имеется точная копия поземельной книги по его участку. При необходимости отчуждения участка либо установления какого-либо ограниченного права на него стороны заключают соответствующее соглашение, запись об этом вносится собственником в талон, после чего он передается приобретателю. Любая запись в поземельной книге возможна только при условии предъявления талона. По его предъявлению вместе с соглашением в регистрационное учреждение старый талон, а также его точная копия в поземельной книге уничтожаются, при этом листы из поземельной книги изымаются, и составляются новый лист и новый талон. Таким образом, в случае возникновения спора оспаривать оказывается нечего. Поэтому в системе Торренса действует принцип неоспоримости записи в реестре. Вместе с тем законом предусмотрен ряд гарантий прав собственника: если владелец лишается собственности или другого имущественного интереса в результате совершения неправомерного действия или ошибки в процессе регистрации по вине регистратора, то он имеет право требовать компенсацию и может предъявить в суде иск к главному регистратору (или руководству центра по регистрации) о возмещении убытков, однако требовать возврата земельного участка он не может [4].

При анализе мирового опыта мы приходим к выводу о том, что для защиты права собственности на земельные участки необходима эффективная система учета земельных участков и регистрационная система, которая гарантировала бы надежность и гласность гражданского оборота, была бы доступна для всех участников гражданских отношений, содержала бы объективную информацию об объекте (земельном участке) и правопритязаниях на него (вещных правах, правообладателе и обременениях), а также гарантировала соблюдение законных прав и интересов в земельно-правовой сфере.

Одним из самых актуальных вопросов, связанных с земельной недвижимостью, является вопрос о пределах использования земель в обороте и возможности приобретения земельных участков гражданами иностранных государств. Подход иностранных государств в этой сфере неоднозначен. Сходство между ними проявляется в том, что практически ни одно государство не закрепляет в своей конституции абсолютное равенство права собственности на землю своих граждан и иностранцев [7, с. 43]. Различие заключается в степени ограничения возможностей иностранных граждан по приобретению прав на земельные участки. Страны можно разделить на группы в зависимости от того, насколько либеральна земельная политика в отношении иностранных граждан: 1) государства, в которых запрещена продажа иностранным лицам земельных участков (Тайланд, Абхазия и др.); 2) государства, в которых приобретение в собственность земельных участков иностранными лицами допускается, но с соблюдением определенных ограничений (большинство стран мира, в том числе Россия, Китай, Франция, ФРГ, Япония и др.); 3) страны, где нет нормативных запретов о предоставлении иностранцам земли в собственность (Чехия и некоторые страны Евросоюза и Африки). Наиболее распространенными земельными правами являются право собственности и право аренды. Как отмечается в юридической литературе, «при законодательном закреплении частной собственности на землю различных категорий и введении правил и условий их использования и хозяйственного оборота, в большинстве экономически развитых стран государство всемерно стимулирует внедрение аренды как формы земельного права» [8, с. 56].

*Страны романо-германского типа.* В Федеративной Республике Германии правовое регулирование земельных отношений осуществляется на основе положений Германского гражданского уложения (далее – ГГУ) и отдельных законов. Законодательно признаны все формы собственности на землю, при этом в частной собственности находится более 90 % земель [9].

В статье 14 Конституции ФРГ предусмотрена особая охрана права собственности со стороны государства. Право собственности на землю регулируется параграфом 903 ГГУ. В соответствии с первым абзацем этого положения собственник может распоряжаться вещью по своему усмотрению и устранять любое вмешательство, но только в том случае, если этому не препятствует закон или права третьих лиц. Примечательно, что здания рассматриваются как составные части землевладения, и, таким образом, на них тоже распространяется действие земельного права [10].

Германское земельное право устанавливает законодательное регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда, предусматривающего запрет на дробление лесных и сельскохозяйственных участков, их отчуждение с изменением целевого назначения и обеспечивающее развитие высокоэффективного агропро-

мышленного производства в интересах общества. Сельхозпроизводителям предоставляется приоритетное право на приобретение сельскохозяйственных угодий по сравнению с лицами, не занятыми в сельском хозяйстве. Аналогичные условия по продаже земель сельскохозяйственного назначения в собственности исключительно под цели развития сельхозпроизводства и профессиональные требования к собственникам земель действуют в Швеции, Франции, Италии, Испании, Норвегии. В целом законодательство запрещает изъятие сельскохозяйственных земель на несельскохозяйственные цели. Есть и специальный закон о планировании землепользования, который в государственных интересах предусматривает возможность по отводу земель в определенных пределах для строительства дорог, общественных сооружений и т. д. [11, с. 44].

*Во Французской Республике* правовые основы регулирования земельных отношений заложены в Гражданском кодексе Франции (Кодексе Наполеона) 1804 года. Книга II ГК Франции посвящена имуществам и различным видоизменениям собственности. В ст. 518 ГК Франции земельные участки отнесены к недвижимому имуществу в силу природы. В рамках французской правовой системы земельный участок можно иметь на праве собственности, или на простом праве пользования, или обладать правом требования выполнения земельных повинностей (сервитутов). При этом последнему праву уделяется большое внимание: в ГК Франции имеется отдельный титул, посвященный сервитутам и земельным повинностям.

Содержание правовых норм в этой части сводится к установлению пределов права собственности на земельные участки и его ограничению правами третьих лиц. Например, согласно ст. 639 ГК Франции сервитут происходит или из естественного расположения участков, или из обязательств, установленных законом, или из соглашения между собственниками. Собственник нижележащего участка не может воздвигать плотину, которая препятствовала бы этому стоку. Собственник вышележащего участка не может делать ничего, что отягощало бы сервитут нижележащего участка (ст. 640 ГК Франции) [12, с. 227].

Для земельного права Франции характерен дифференцированный подход к правовому режиму земель в целях их охраны и рационального природопользования. Законодательством установлена система, при которой требуется разрешение властей при совершении земельных сделок с появлением новых землепользователей (договора купли-продажи или аренды). Такая своеобразная система контроля за сменой фактических землепользователей позволяет определять субъектов земельных прав и в случае нарушения законодательства справедливо распределить ответственность. В стране активно создаются семейные фермы, при предоставлении земельных участков в целях ведения семейного фермерского хозяйства учитываются опыт работы в сельском хозяйстве и соответствующая аграрная квалификация, в целях сохранения качества земель предпочтение отдается наиболее квалифицированным фермерам. В среднем предельная площадь таких хозяйств составляет не менее 25 га, по разрешению Минсельхоза Франции установлен региональный коэффициент в 30 % по отклонению от этой цифры. Максимальный размер хозяйства не установлен, но при увеличении размеров хозяйств, выходящих за два минимальных (путем покупки земли или ее аренды), фермер должен получить разрешение властей. Аналогичное разрешение требуется, если ферма размером в 2 минимальных будет сокращаться [11, с. 43].

В других странах Европейского Союза порядок приобретения земельных участков и недвижимости иностранцами носит разрешительный характер, но есть и исключения из правил. Например, в Польше разрешительный порядок не распространяется на иностранных физических лиц, имеющих место жительства в данном государстве; в соответствии с польским Законом о приобретении недвижимости иностранцами 1920 г. [13] они могут приобрести земельные участки, за исключением объектов на приграничных территориях, если им был выдан вид на жительство или разрешение на пребывание как долгосрочному резиденту Европейского Союза и после этого они прожили в Польше не менее 5 лет [14, с. 271].

Ограничения на приобретение земли действовали в Чехии, но в настоящее время иностранные граждане могут приобретать в собственность даже земельные участки сельскохозяйственного назначения и лесные угодья. Отмена ограничений связана со вступлением Чехии в ЕС и подписанием Акта условий вступления в ЕС (неотъемлемая часть Договора о вступлении Чехии в Евросоюз). В мае 2011 года истекло действие временного постановления правительства, содержащего запрет на продажу иностранцам сельскохозяйственных земель и лесных участков [15].

В странах англосаксонского типа (США, Великобритания, Новая Зеландия и т. д.) земельное законодательство не выделяется в виде отдельных нормативных актов или их частей, а земельные отношения регулируются в основном общим правом, которое сформировалось ещё во времена феодальной Англии, а потому многие средневековые правила-прецеденты общего права сохранили в той или иной степени значение для современного права собственности на земельные участки.

Управление земельными ресурсами строится на данных из Земельного реестра её Величества (Her Majesty Land Register), основанного ещё в 1862 году, который представляет собой реестр титулов на землю и другие объекты недвижимости и содержит юридические сведения о сделках с земельными участками на территории Англии и Уэльса. В Шотландии также действует система регистрации земель (Land Registration system), которая отражает юридические титулы и ограничения прав на земельные участки. Это позволяет вести учет земель и служит гарантией законных прав собственников. В Великобритании земля и земельные участки юридически являются собственностью Королевы, поэтому гражданам они предоставляются на других вещных правах. Право владения (seizin) земельным участком в англо-американских странах фактически включает все правомочия собственника и соответствует принятому в континентальной правовой семье праву собственности (ownership). Земельный участок и здания, расположенные на нем, считаются единым объектом недвижимости.

В англо-американской правовой системе имеют место различные титулы на землю. Традиционно их разделяют на две группы: первая – титулы, связанные с правом собственности (право собственности (fee simple absolute); право собственности, ограниченное в порядке наследования и отчуждения (fee conditional, fee-tail); пожизненное владение (life estate), вторая – титулы, называемые «несвободным держанием» земельных участков (срочная аренда, аренда с пролонгацией, бессрочная аренда и аренда с согласия собственника) [16, с. 119]. Сведения о переходе прав на земельные участки вносятся в Земельный реестр. Британское законодательство не предусматривает каких-либо ограничений на покупку недвижимости иностранцами. Иностран-

ные граждане и юридические лица имеют право приобретать земельные участки на различных титулах.

В японской правовой системе земельные правовые нормы занимают свое место: ввиду того что земельные ресурсы страны сильно ограничены и плотность населения в стране увеличивается (особенно по причине развития строительства городских территорий и миграции населения из районов крупных промышленных аварий), земли сельскохозяйственного назначения становятся наиболее важным объектом охраны со стороны государства. Посему все правовые вопросы, связанные со сменой правообладателя земельного участка – собственника или арендатора, решаются с активным участием государственных органов и при их согласии. Законодательство Японии весьма строго в отношении претендентов на земельные участки сельскохозяйственного назначения: во-первых, собственник земли должен самостоятельно обрабатывать всю ту землю, которую он имеет и арендует; во-вторых, существует требование к землепользователю (хотя бы одному из членов крестьянского хозяйства) быть постоянно занятым сельскохозяйственным производством на этой ферме; в-третьих, законом установлены предельные размеры сельскохозяйственных угодий после приобретения или аренды. Так, их общая площадь должна быть не менее 0,5 га (2 га на Хоккайдо) или больше, за исключением отдельных случаев ведения особо интенсивного типа производства; в-четвертых, крестьянин должен постоянно не только работать, но и жить на ферме, иметь квалификацию, финансовые и прочие возможности для ведения эффективного производства на всей площади фермы. Если гражданин удовлетворяет всем этим требованиям то он признается «физическим сельскохозяйственным лицом», соответственно, им не может быть иностранный гражданин [11, с. 47].

В целом, унификация права затрагивает земельное законодательство многих стран, происходит интеграция наиболее эффективных правовых институтов в современные правовые системы, в связи с этим земельное национальное законодательство многих стран совершенствуется с учетом положительного мирового хозяйственного опыта. Большую роль в этом процессе играют международные документы в сфере землепользования и охраны окружающей среды. Международных документов, определяющих общие принципы формирования земельной политики в мировом масштабе, не так уж много. Основным документом в этой сфере является Хартия Земли 2000 года – декларативный акт, выступающий основой для принятия международных и национальных правовых актов, договоров, соглашений для выработки юридических норм земельных отношений.

В Докладе о развитии человека за 2003 год, подготовленном в рамках программы развития ООН (ПРООН), отмечается, что в целях развития мирового сообщества, сформулированных в Декларации тысячелетия, необходимо «обеспечить гарантии землепользования, защищающие права фермеров и стимулирующие их к инвестированию в улучшение земель. Для таких мер требуется взаимодействие между государством и частным секторами, направленное на поощрение развития сельских районов, в том числе путем имеющих важнейшее значение инвестиций на нужды развития сельского хозяйства, науки и техники».

Для предоставления неимущему сельскому населению гарантированного доступа к земельным ресурсам нужна аграрная реформа. В странах Африки, расположенных к югу от Сахары, и в Южной Азии женщины, производящие значительные объемы продуктов питания, до сих пор

не имеют гарантированных прав на землепользование [17, с. 27]. Необходимо отметить, что Организация Объединенных Наций в целом уделяет большое внимание проблемам, связанным с развитием правовых принципов землепользования и охраной земель в мировом масштабе, а не только на уровне отдельных регионов. Под эгидой данной организации принимаются важнейшие международные правовые акты, применяемые в земельно-правовой сфере. Например, в 1994 году была принята Конвенция ООН по борьбе с опустыниванием, которая направлена на объединение усилий различных стран в процессе комплексного развития земельных ресурсов в засушливых, полусухих и сухих районах в интересах устойчивого развития и связана с предотвращением и/или сокращением масштабов деградации земель, восстановлением частично деградировавших земель, восстановлением пострадавших от опустынивания земель и т. д. В 2003 году Россия присоединилась к данной конвенции [18].

Отдельные специализированные организации ООН осуществляют разработку международных документов, связанных с использованием земель сельскохозяйственного назначения. В пример можно привести Продовольственную и сельскохозяйственную организацию ООН (ФАО, т. е. Food and Agriculture Organization, FAO), которая действует в качестве ведущего учреждения, занимающегося проблемами развития сельских регионов и сельскохозяйственного производства. Результатом работы этой организации стало принятие Международного кодекса правил по распределению и использованию пестицидов (с изм. принят. 25-й Сессией Конференции ФАО в ноябре 1989 г.). В Кодексе описывается доля ответственности различных представителей обществ, включая правительственные органы, отдельных представителей или региональные организации, промышленные, торговые или международные учреждения в их совместной работе по выявлению пользы от необходимости и допустимости применения пестицидов без значительных вредных последствий для человека и окружающей среды. В документе подчеркивается необходимость объединенных усилий правительственных органов

экспортирующих и импортирующих стран в поощрении мероприятий, которые обеспечивают эффективное и безопасное применение пестицидов и уменьшение ущерба для здоровья и окружающей среды в случае их неправильного использования. Этот международный акт способствует не только производству безопасной продовольственной продукции, но и сохранению плодородия земель сельскохозяйственного назначения, которые выделены в отдельную категорию и охраняются особым образом практически во всех странах мира.

Единой земельной политики стран – участниц Содружества Независимых Государств, куда входит и Россия, способствует разработка модельных законов. Модельный закон имеет рекомендательный характер, принимается обычно международной организацией в целях унификации законодательства разных государств или субъектов федерации и свидетельствует о том, что страны ориентируются на согласованную законодательную деятельность. На сегодняшний день принято около 300 модельных законов в СНГ. Подобный акт был принят и в земельной сфере Постановлением Межпарламентской Ассамблеи государств – участников Содружества Независимых Государств от 4 декабря 2004 г. № 24 – «О модельном Земельном кодексе для государств – участников СНГ». Модельный Земельный кодекс выступает образцом для законодателей стран СНГ, которые ещё не приняли специального земельного законодательства в свое стране. Он регулирует земельные отношения на территории государства, направлен на охрану прав на землю граждан и юридических лиц, создание условий для рационального ее использования и охраны, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и улучшение природной среды, эффективное развитие различных видов хозяйствования на земле на базе использования разнообразных форм собственности, укрепление законности в земельных отношениях. Разработка и принятие подобных международных актов будут способствовать проведению единой земельной политики на международном уровне и в отдельных регионах.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Вольский В. В. Социально-экономическая география зарубежного мира. М.: ДРОФА, 2001. 190 с.
2. Управление земельными ресурсами в Европе: тенденции развития и основные принципы. Нью-Йорк; Женева: Издание ООН, 2005. 146 с.
3. Никонов П. Н., Журавский Н. Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество : аналитический обзор. СПб., 2006. 180 с.
4. Ульяновская Д. Ю. Регистрация прав на недвижимое имущество за рубежом // Молодежь и наука : сб. материалов VII Всерос. науч.-технич. конф. студентов, аспирантов и молодых ученых, посвященной 50-летию первого полета человека в космос / отв. ред. О. А. Краев. Красноярск: Сиб. федер. ун-т, 2011 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://conf.sfu-kras.ru/sites/mn2011/index.html> (дата обращения: 31.03.2012).
5. Экономика недвижимости : учеб. пособие / сост. Д. В. Виноградов. Владимир: Изд-во Владим. гос. ун-та, 2007. 136 с.
6. Безбах С. В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США. М., 1984. 222 с.
7. Конституции государств Европы: в 3-х т. Т. 1–3 / под ред. Л. А. Окунькова. М.: НОРМА, 2007.
8. Государственное регулирование земельных отношений за рубежом / под ред. Л. И. Кошкина. М.: Триада Плюс, 2001. 180 с.
9. Заседание Государственного совета № 7 « О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения» // Государственный совет РФ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://archive.kremlin.ru/text/stcdocs/30890.shtml> (дата обращения: 31.03.2012).
10. Выступление А. Тойбера, начальника отдела сельского хозяйства Посольства ФРГ // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://dpr.ru/journal/journal\\_6\\_5.htm](http://dpr.ru/journal/journal_6_5.htm) (дата обращения: 31.03.2012).
11. Назаренко В. И. Зарубежный опыт функционирования земельного рынка // Имущественные отношения в РФ. 2003. № 8.
12. Новый Гражданский процессуальный кодекс Франции / отв. ред. А. Довгерт; пер. с франц. В. Захватаев. Киев: Истина, 2004. 544 с.
13. O nabywaniu nieruchomości przez obywateli: Ustawa z 24.03.1920 // Tekst jedn. Dziennik Ustaw. 2004. # 167. P. 1758.
14. Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы : сб. ст. / отв. ред. И. А. Иконичкая. М.: Волтерс Клувер, 2009. 288 с.

15. Агентство недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.cz-estate.pro/news/v-2011-godu-inostrancy-smogut-pokupat-v-chehii-zemlyu-i-lesnye-ugodya.html>. (дата обращения: 31.03.2012).
16. Коновалов А. В., Толстой Ю. К. Право собственности на недвижимость по англо-американскому праву: по книге Д. Криббета «Принципы права собственности» // Известия вузов. Сер.: Правоведение. 1995. № 2.
17. Доклад о развитии человека за 2003 год. Нью-Йорк: ООН, 2003.
18. О присоединении Российской Федерации к Конвенции Организации Объединенных Наций по борьбе с опустыниванием в тех странах, которые испытывают серьезную засуху и/или опустынивание, особенно в Африке : постановление Правительства РФ от 27 мая 2003 г. № 303 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2003. № 22. Ст. 2167.

## REFERENCES

1. Volsky V. V. Social-economic geography of the foreign world. M.: DROFA, 2001. 190 p.
2. Management of the earth resources in Europe: trends of development and major principles. New York; Geneva: Publication of UNO. 2005. 146 p.
3. Nikonov P. N., Zhuravsky N. N. Real estate, cadastre and the world system of registration of the rights for the real estate : analytical review. SPb., 2006. 180 p.
4. Ulyukov D.Yu. Registration of the rights for the real estate abroad // The youth and the science: collection of materials of VII All-Russia scientific-technical conference of students, post-graduate students and young scientists devoted to the 50-th anniversary of the first space flight / editor-in-chief O. A. Krayev. Krasnoyarsk: Siberian federal university. 2011 [Electronic resource]. Access mode: <http://conf.sfu-kras.ru/sites/mn2011/index.html> (date of viewing: 31.03.2012).
5. The real estate economics: textbook / composed by D. V. Vinogradov. Vladimir: Publishing house of Vladimir state university, 2007. 136 p.
6. Bezbakh S. V. Registration of the property rights for the real estate in England and the USA. M., 1984. 222 p.
7. Constitution of European countries: in 3 volumes. V. 1–3 / edited by L. A. Okunkov. M.: NORMA, 2007.
8. State regulation of the land relations abroad / edited by L. I. Koshkin. M.: Triada Plus, 2001. 180 p.
9. Meeting of the state council # 7 On the regulation of the turn-over of the lands of agricultural purpose // The RF state council [Electronic resource]. Access mode: <http://archive.kremlin.ru/text/stcdocs/30890.shtml> (date of viewing: 31.03.2012).
10. Speech of A. Toiber, head of the department of agriculture of the FRG embassy // Real estate and investments. Legal regulation [Electronic resource]. Access mode: [http://dpr.ru/journal/journal\\_6\\_5.htm](http://dpr.ru/journal/journal_6_5.htm) (date of viewing: 31.03.2012).
11. Nazarenko V. I. Foreign experience of the land market functioning // Property relations in the RF. 2003. # 8.
12. New Civil legal procedures Code of France / editor-in-chief A. Dovgert; translation from French V. Zakhvatayev. Kiev: Istina, 2004. 544 p.
13. O nabywaniu nieruchomości przez obcokrajowców: Ustawa z 24.03.1920 // Tekst jedn. Dziennik Ustaw. 2004. # 167. P. 1758.
14. Property rights for land in Russia and EU: legal issues: collection of articles / editor-in-chief I. A. Ikonitskaya. M.: Walters Cloover, 2009. 288 p.
15. Real estate agency [Electronic resource]. Access mode: <http://www.cz-estate.pro/news/v-2011-godu-inostrancy-smogut-pokupat-v-chehii-zemlyu-i-lesnye-ugodya.html> (date of viewing: 31.03.2012).
16. Kononov A. V., Tolstoy Yu. K. Property right for the real estate according the British-American law: in compliance with the book D. Kribbet Principles of the property right // News of higher school. Science of law. 1995. # 2.
17. Report about the human being development for 2003. New York: UNO, 2003.
18. About joining of the Convention of the United Nations Organizations on the struggle with deserting of those countries, which suffer serious drought and/or deserting, especially in Africa: decree of the RF Government dated May 27, 2003 # 303 // Collection of the RF legislation. 2003. # 22. Article 2167.